DIE LÄNDLICHEN DARLEHEN DER RHEINISCHEN HYPOTHEKEN-BANK IN...

Felix Hecht

Digitized by Google

Cam. 559

Digitized by Google

Als Manuscript gedruckt.

Cam. 559

Die ländlichen Darlehen

der

Rheinischen Hypotheken-Bank

in

Mannheim.

Mittheilungen aus der Praxis.

Von

Dr. Felix Hecht,
Großherzoglich Bad. Hofrath.

Mannheim.
Druck von Max Hahn & Comp.
1892.

83/1

Digitized by Google

Digitized by Google

Cam. 559

Die ländlichen Darlehen

der

Rheinischen Hypotheken-Bank

in

Mannheim.

Mittheilungen aus der Praxis.

Von

Dr. Felix Hecht,
Großherzoglich Bad. Hofrath.

Mannheim.
Druck von Max Hahn & Comp.
1892.

Digitized by Google

Digitized by Google

Inhalts-Verzeichniß.

		Seite
§ 1.	Allgemeine Gesichtspunkte. Darlehensbedingungen. Organisation	5
§ 2.	Die in den Jahren 1887 bis 1891 ausbezahlten Darlehen. Die abgelehnten Gesuche. Gemeinderäthliche Taxationen. Anhaltspunkte der Werthermittelung	15
§ 3.	Die Ablösung der Darlehen in der Gemeinde Helmsheim . .	38
§ 4.	Die Funktion der Rheinischen Hypothekenbank als Geldausleih- und Kreditstelle für den badischen Verband der landwirthschaftlichen Kreditgenossenschaften	44
	Schlußwort	54

Digitized by Google

§ 1.

Allgemeine Gesichtspunkte. Darlehensbedingungen. Organisation.

Die Rheinische Hypothekenbank in Mannheim hat vom Beginn ihrer Thätigkeit an, und zwar sofort in den ersten Statuten der Bank, die Pflege des Bodenkredits im Großherzogthum Baden als erste und vornehmste Aufgabe bezeichnet.

Die Pflege des Bodenkredits zerfällt naturgemäß in zwei große Kategorien: in diejenige des städtischen und diejenige des ländlichen Bodenkredits.

Städtischer Bodenkredit.

Mit dem Anfang der 70er Jahre haben, wie überall in Deutschland, so auch im Großherzogthum Baden, die Städte einen großen, fast ungeahnten Aufschwung genommen. Für ihr rasches Wachsthum war die Zuführung neuer Kapitalien eine unerläßliche Voraussetzung. So hat denn auch die Pflege des städtischen Bodenkredits im Großherzogthum Baden große Kapitalien in Anspruch genommen. Die rasche Steigerung der städtischen Immobilienwerthe, das Aufblühen von Handel und Industrie und der kleinen Gewerbe ließ die Frage, ob die städtischen hypothekarischen Darlehen um einen Bruchtheil billiger oder theuerer zu beschaffen waren, in den Hintergrund treten. Im Vordergrund stand die Frage, daß die erforderlichen Kapitalien überhaupt beschafft werden konnten. Es läßt sich nachweisen und wird von Sachkundigen nicht bestritten, daß einzelne badische Städte ohne die thatkräftige und erfolgreiche Stütze, die der Bodenkredit durch die Rheinische Hypothekenbank gefunden hat, nimmermehr so rasch, wie geschehen, hätten wachsen und emporblühen können.

Digitized by Google

Ländlicher Bodenkredit. Amortisation.

Für den ländlichen Bodenkredit kommen andere Rücksichten in Betracht. Der ländliche Bodenkredit soll billig, langdauernd und amortisabel sein. Zur Frage der Räthlichkeit einer Amortisation ländlicher Darlehen nehmen zwar sehr hervorragende Autoritäten des ländlichen Bodenkredits, auch staatlich organisirte Bodenkreditinstitute, eine prinzipiell verschiedene Stellung ein und einzelne halten die Amortisation für unpraktisch, sogar für schädlich. Indessen hat die Rheinische Hypothekenbank ihrerseits sich nicht veranlaßt gesehen die Principienfrage zu urgiren. In ihrer Eigenschaft als bankmäßig organisirtes Bodenkreditinstitut acceptirt sie das Princip der Amortisation. Durch die Amortisation wird von Jahr zu Jahr das Risico bei dem einzelnen Darlehen vermindert. Diese Thatsache allein war für sie schon ausreichend, um von jeher ihre Vertreter darauf hinzuweisen, daß sie in erster Reihe diesen Darlehen den Vorzug gebe. Und wir begegneten uns hier mit den Wünschen der Großherzoglichen Regierung. Der Widerstand gegen amortisable Darlehen besteht, wie leicht ersichtlich, nicht bei der Bank, sondern bei der ländlichen Bevölkerung.

Selbst wenn einzelne Institute des Landes sich veranlaßt sehen oder veranlaßt würden, lediglich amortisable Darlehen zu gewähren, würde dieser Widerstand nicht gebrochen. Man würde dann alle Diejenigen, die der Amortisation ihrer Schulden abgeneigt sind, zu den Sparkassen, Stiftungen, Privatkapitalien und zu den außerhalb Badens domizilirten, aber in Baden arbeitenden Bodenkreditinstituten hindrängen. Man würde sie sonach gerade denjenigen Instituten entfremden, die das Bestreben haben, billigen Bodenkredit zu gewähren und die Pflege der badischen Landwirthschaft berufsmäßig zu fördern.

Billigkeit der Darlehen.

Die Gewährung ländlicher Darlehen unter billigen Bedingungen hängt insbesondere von zwei Momenten ab: in erster Reihe kommen die allgemeinen Verhältnisse des Geldmarkts in Betracht. Von diesen allgemeinen Verhältnissen wird ein jedes Institut beeinflußt, einerlei auf welcher Grundlage es ruht, ob es auf Gegenseitigkeit, auf Aktien oder als

Digitized by Google

staatliches Institut organisirt ist. In zweiter Reihe kommt in Betracht, ob das Institut aus der Gewährung ländlicher Darlehen einen Gewinn erzielen will und in welcher Höhe?

Gewährung der Darlehen zum Selbstkostenpreis.

Die Rheinische Hypothekenbank hat, wie jedes Kreditinstitut, einzelne Phasen der Entwickelung durchgemacht. Allmälich ist sie erstarkt. In dem Maße, in dem ihre Kraft gewachsen ist, konnte sie ihre Bedingungen für ländliche Darlehen immer mehr ermäßigen. In der Mitte der 80er Jahre ist sie dahin gelangt, daß sie die Gewährung der ländlichen Darlehen in Baden ohne allen und jeden Gewinn, also zum Selbstkostenpreis, in ihr Programm aufnehmen und beginnen konnte, dieses Programm erfolgreich zu verwirklichen. Von diesem Augenblick an stand und steht sie jedem, wie immer organisirten Institut an Aktionskraft und Leistungsfähigkeit für die ländlichen Darlehen im Großherzogthum vollkommen gleich. Vielleicht darf behauptet werden, daß sie ein jedes, wie immer organisirtes Institut in dieser Hinsicht übertrifft. Unter dem Selbstkostenpreis arbeiten ja auch die auf Gegenseitigkeit oder die staatlich organisirten Institute nicht. Es läßt sich im Gegentheil nachweisen, daß viele derartig organisirte Institute — und wohl mit Recht — über den Selbstkostenpreis hinaus durch die Erhebung von Provisionen, Verwaltungsgebühren, einer Zinsdifferenz zwischen Aktiv- und Passivzinsen und durch manche andere Auflagen bemüht sind, einen Gewinn zu erzielen. Für die vorliegende Frage ist es gleichgiltig, ob dieser Gewinn zur Vertheilung gelangt oder nicht.

Programm der Bank gemäß Bericht an das Ministerium.

Dem conform hat die Bank am 9. Januar 1886 dem Großherzoglichen Ministerium des Innern Bericht erstattet und insbesondere wörtlich folgende Punkte hervorgehoben:

1) Die Rheinische Hypothekenbank ist entschlossen, im Interesse des ländlichen Realkredits in Baden: auch fernerhin annähernd zum Selbstkostenpreis, zu welchem sie ihre Pfandbriefanlehen contrahirt, also unter Verzicht auf jede Erwerbstendenz, ländliche Darlehen im Großherzogthum Baden zu gewähren.

Digitized by Google

2) Unter ländlichen Darlehen verstehen wir solche, deren Unterpfand entweder ganz oder bis zu $^2/_3$ des Schätzungswerths in fruchttragenden Grundstücken besteht.
3) Die Rheinische Hypothekenbank gewährt drei Arten von Darlehen:
   a. Gegenseitig halbjährlich oder vierteljährlich kündbare.
   b. Darlehen die seitens der Bank für eine Reihe von Jahren, wenn die vertragsmäßigen Verpflichtungen seitens des Schuldners erfüllt werden, unkündbar sind, während dem Schuldner das Recht zusteht, das Darlehen ganz oder theilweise (in Raten) nach einer vorausgegangenen kurzen Kündigungsfrist zurückzuzahlen.

      Die Combination beider Darlehensgattungen ist nicht ausgeschlossen.
   c. Annuitätendarlehen, die seitens der Bank, wenn der Schuldner seine vertragsmäßigen Verpflichtungen erfüllt, für die Dauer der Tilgungszeit unkündbar sind, während dem Schuldner das Recht zusteht, das Darlehen ganz oder in Raten auch vor Ablauf der Tilgungszeit zurückzuzahlen.
4) Die Bank überläßt dem Darlehenssuchenden bei Stellung seines Darlehensantrags den Termin der Zins-(Annuitäten-)Zahlung zu wählen. Sie gestattet vierteljährliche, halbjährliche oder jährliche Zins-(Annuitäten-) Zahlungen.
5) Die Bank gibt derzeit (scl. Anfang 1886) ihre ländlichen Darlehen in Baden zum Zinsfuße von $4^1/_4$ %, ohne Berechnung von Provision oder Verwaltungskosten.

   Auf derselben Grundlage sind die Annuitätentabellen berechnet.
6) Die Bank ist, was die Beleihungsgrenze betrifft, der Ueberzeugung, daß ein Realkredit, der über 50% der Taxation hinausgeht, stets ein mehr oder minder großes Stück von Personalkredit in sich schließt. Sie

Digitized by Google

kann sich daher allerdings nicht bereit erklären, zur Grundlage ihrer Pfandbriefe hypothekarische Darlehen zu machen, welche die Grenze des berechtigten Realkredits überschreiten. Sie erachtet es aber für möglich, eine besondere Abtheilung für landwirthschaftlichen Personalkredit ihrerseits zu errichten.

In dem Bericht wurde ferner darauf hingewiesen, daß das im Obigen dargelegte Programm der bereits seit nahezu zwei Jahren bei der Bank bestehenden Praxis entspreche.

Das Großherzogliche Ministerium des Innern nahm laut Zuschrift vom 10. März 1886, von den Erklärungen der Bank mit Befriedigung Kenntniß.

Bedingungen für ländliche Darlehen. Zinsfuß. Jederzeitige Rückzahlung.

Durch Circular vom 17. März 1886 ermäßigte die Bank den Zinsfuß für ländliche Darlehen auf 4 %. In dem Circular war die Erklärung enthalten: „Die Rückzahlung des ganzen Darlehens oder die Zahlung von Raten nicht unter 300 Mark kann jeweils auf die Zinstermine nach vorheriger vierteljähriger Kündigung erfolgen." Im Lauf des Jahres machte die Bank das weitere Zugeständniß an die Darlehensschuldner, daß auch Raten unter 300 Mark zurückgezahlt werden können und ferner, daß eine vorherige vierteljährige Kündigung nicht erforderlich ist.

Der Zins von 4 % enthält, abgesehen von den Kosten der Hypothekenbestellung, die Gesammtleistung des Schuldners. Der Schuldner hat sonach weder an die Bank noch an die Vertreter irgend welche besondere Gebühr zu entrichten. Auch die Auslagen, die den Vertretern durch Prüfung der Gesuche etwa erwachsen, trägt die Bank.

Die Grundsätze, nach denen die Prüfung der einlaufenden ländlichen Gesuche erfolgt und die Instruktionen für die Vertreter wurden in einer besonderen Schrift niedergelegt, der eine thunlichste Verbreitung durch das ganze Land gegeben worden ist.

Die Bedingungen, unter denen die Bank ihre ländlichen Darlehen gewährt, erfreuten sich einer allseitigen Zustimmung. S. Buchenberger, Zur landwirthschaftlichen Frage der Gegen-

Digitized by Google

wart, S. 124; v. Miaskowski, Agrarpolitische Zeit- und Streitfragen, S. 308.

Als in der zweiten Hälfte des Jahres 1889 auf dem Geldmarkt eine von Monat zu Monat steigende Geldknappheit eintrat, die ihren Einfluß auf den Hypothekenzinsfuß im Allgemeinen ausübte, hielt die Bank gleichwohl an diesen Bedingungen fest.

Im Jahre 1890 fand ein Rückgang des Kurses der $3^1/_2$ %igen Papiere und insbesondere auch der $3^1/_2$ %igen Pfandbriefe in ganz Deutschland statt. Mit dem Oktober 1890 mußte auch die Rheinische Hypothekenbank zur Begebung 4 %iger Pfandbriefe sich entschließen. Trotzdem hat sie auch für das letzte Vierteljahr des Jahres 1890 die ländlichen Darlehen noch zu 4 % gewährt. Erst mit dem Beginn des Jahres 1891 trat eine Erhöhung des Zinsfußes auf $4^1/_4$ % ein, selbstverständlich aber nur für die neu zu bewilligenden Darlehen, nicht für die bereits bestehenden, auch nicht für diejenigen Gesuche, deren Einreichung noch zu der Zeit erfolgt war, in der der 4 %ige Zinsfuß noch bestand.

Schon mit dem Beginne des Jahres 1892 wurde aber der Zinsfuß für ländliche Darlehen wieder auf 4 % ermäßigt, obwohl die Bank zur Ausgabe $3^1/_2$ %iger Pfandbriefe noch nicht hat übergehen können.

Organisation des ländlichen Bodenkredits.

Wir konnten leicht die Ueberzeugung gewinnen, und es ist allseitig bestätigend anerkannt worden, daß unter gleich günstigen, allen Anforderungen des ländlichen Bodenkredits entsprechenden Bedingungen kein anderes Institut im badischen Land arbeite. Nur nach einer Richtung waren Sparkassen, Stiftungen und etwa auch Privatkapitalisten noch im Vortheil: Die ländliche Bevölkerung wendet sich nicht gern an ein ihrem Domizil entfernter liegendes Institut.

Die Einsendung von Schriftstücken, die Mühe der Korrespondenz und Verhandlung schreckt sie leicht ab. Es handelte sich sonach noch darum, die Vortheile der Decentralisation und Lokalisirung sich ebenfalls anzueignen.

Zu dem Zweck mußte eine Organisation des ländlichen Bodenkredits hergestellt werden, derart, daß jeder Darlehens-

Digitized by Google

suchende in seinem Wohnort oder einem benachbarten Ort mit einem anerkannt zuverlässigen, dem Kreis der gewöhnlichen Hypothekenagenten nicht angehörigen, Vertreter der Bank in Beziehung treten, ihm seine Papiere zur Einreichung übergeben, seine besonderen Wünsche mittheilen und durch ihn die Verhandlung mit der Bank führen könne.

An diese weitverzweigte Organisation des ländlichen Bodenkredits für das Großherzogthum Baden ist die Bank im Laufe des Jahres 1886 herangetreten. Sie hat diese Organisation planmäßig allmälich ausgestaltet und periodisch revidirt, Lücken ergänzt, Vertreter, die sich nicht als geeignet erwiesen, durch Krankheit oder durch Berufsgeschäfte nicht die nöthige Zeit fanden, durch andere ersetzt, das Wirkungsgebiet der einzelnen Vertreter immer präciser von einander abgegrenzt. Sie war thunlichst bestrebt einen Vertreter stets an solchen Orten zu wählen, die durch Lage und Tradition anerkannte Mittelpunkte der betreffenden Gegend sind, wohin sonach die ländliche Bevölkerung, also auch die Darlehenssuchenden ohnehin häufig zu kommen pflegen. Auf diese Weise ist ein Vertretungsapparat entstanden, der jetzt mehr als 150 Vertreter für das ländliche Darlehensgeschäft in Baden umfaßt.

Vereinigte sonach die Bank alle Vorzüge eines großen, lediglich den Interessen des ländlichen Bodenkredits als solchen dienenden, von keiner Erwerbstendenz geleiteten Centralinstituts mit den Vortheilen der Decentralisation und Lokalisirung, so konnte es nahe liegen zu vermuthen, daß nun in einer überaus regen Weise die Mittel der Bank von der ländlichen Bevölkerung in Anspruch genommen würden.

Indessen würde hierbei ein Faktor nicht berücksichtigt sein, der von wesentlicher Bedeutung ist: die große Passivität der ländlichen Bevölkerung.

Passivität der ländlichen Bevölkerung.

Man mag zur Entschuldigung dieser Passivität mit Recht manches hervorheben: in dem gesegneten badischen Land besteht glücklicher Weise keine Kreditnoth, auch keine Ueberschuldung. Viele der im Interesse der ländlichen Bevölkerung getroffenen oder zu treffenden Maßregeln sind weniger therapeutische als prophylaktische. Wie in der modernen Gesundheits-

Digitized by Google

lehre die Maßregeln der Prophylaxis überwiegen, während die Heilkunde geringere Fortschritte gemacht hat, so ist, wie wir gern anerkennen, auch für die gesunden Zustände der Volkswirthschaft eines Landes eine weise Prophylaxis durchaus berechtigt. Aber die klare Erkenntniß, welche Maßregeln in das Gebiet der volkswirthschaftlichen Prophylaxis und welche in das der volkswirthschaftlichen Heilkunde gehören, ist doch immerhin nothwendig. Wir sind in Baden in der glücklichen Lage weniger wirthschaftlich kranke Zustände heilen zu müssen, als vielmehr wirthschaftlich kranken Zuständen vorbeugen zu können.

Dementsprechend aber befinden wir uns in Baden auch nicht in der Nothlage, die akute Aktionen zuweilen rechtfertigt, sondern wir dürfen sorgfältig erwogene Vorsichtsmaßregeln im ruhigen, bedächtigen, die Energie nicht ausschließenden Fortschreiten zur Ausführung bringen.

Direkter und indirekter Einfluß der günstigen Darlehensbedingungen der Bank.

Die günstigen Darlehensbedingungen der Rheinischen Hypothekenbank äußerten verhältnißmäßig rasch ihren indirecten Einfluß. Der Zinsfuß für neu einzugehende Darlehen wurde vielfach auf ein geringeres Niveau heruntergedrückt. Auch für bereits bestehende Darlehen trat vielfach eine Ermäßigung des Zinsfußes ein, namentlich wenn der Schuldner den Willen der Ablösung des Darlehens bekundete, öfter auch, nachdem die Bank das neue Darlehen bereits bewilligt hatte. Diese gewichtige Thatsache findet in der ziffermäßigen Uebersicht der Bankthätigkeit selbstverständlich keinen Ausdruck, ist aber allseitig anerkannt.

Ebenso unzweifelhaft aber ist, daß viele ländliche Darlehensschuldner aus keinem anderen Motiv als demjenigen der geschilderten Passivität ihre höher verzinslichen Darlehen ruhig bestehen ließen. Man erkannte, daß durch die in Tausenden von Circularen, in gelegentlichen Vorträgen der Landwirthschaftslehrer u. s. w. gegebene Belehrung nicht ausreiche, um eine Massenablösung der höher verzinslichen Darlehen durch niedriger verzinsliche der Bank herzustellen. So entstand der Gedanke, der Eigenschaft der Passivität dadurch entgegenzuwirken, daß man durch das praktische Beispiel einer

Digitized by Google

einzelnen Gemeinde zur Nacheiferung anrege. Man sagte sich, wenn in einer einzelnen Gemeinde die dort bestehenden höher verzinslichen, dem Reglement der Bank entsprechenden Darlehen zu einem größeren Theil abgelöst werden, so wird die Kunde hiervon andere Gemeinden veranlassen, dem gegebenen Beispiel zu folgen. Wie nun dieser praktische Versuch und mit welchem Erfolg er in der Gemeinde Helmsheim gemacht worden ist, wird unten, in § 3, darzulegen sein.

Wir sind übrigens keineswegs veranlaßt, lediglich auf die bedeutsame indirekte Einwirkung der Bank zur Regulirung und Herabdrückung des Hypothekenzinsfußes für ländliche Darlehen im Großherzogthum hinzuweisen. Die Summe ländlicher Darlehen, die seit dem Jahre 1886 seitens der Bank gegeben worden ist, war auch nicht unbeträchtlich, sie ist in steter Zunahme begriffen und wir hegen das begründete Vertrauen, daß die ländlichen Darlehen der Bank bei der ihnen zugewendeten unausgesetzten Aufmerksamkeit allmälich in ihren Vorzügen allseitig gewürdigt werden.

Es wird uns nunmehr obliegen, über die positive Geschäftsthätigkeit der Bank auf dem Gebiete der ländlichen Darlehen eine Uebersicht zu geben, sodann aktenmäßiges Material über unsere Erfahrungen und Beobachtungen zu bieten. Die statistischen Materialien beschränken sich auf die Zeit vom Anfang des Jahres 1887 bis Ende 1891, also auf die letzten fünf Jahre. Ein weiteres Zurückgreifen ist dadurch erschwert, daß wir für die früheren Jahre eine getrennte Statistik des ländlichen Darlehensgeschäfts nicht besitzen.

Die Bank ist in der Prüfung ländlicher Gesuche nicht rigoros.

Bei aufmerksamer Lektüre des Nachfolgenden wird die Ansicht Einzelner leicht rektificirt werden, daß die Bank in der Prüfung ländlicher Darlehensgesuche bisweilen zu rigoros sei.

Wir haben vielmehr die Ueberzeugung, daß die Bank in der Zulassung der Gesuche und in der Bemessung der Darlehenshöhe bis zur äußersten sachlich gestatteten Grenze gehe. Die Bank ist sich selbstverständlich bewußt, daß sie fremde Gelder verwaltet. Sie hat stets im Auge, daß die Pfandbriefe für die Anlage von Mündelgeldern im Großherzogthum Baden,

Digitized by Google

für die Anlage von Mündel- und Stiftungsgeldern im Großherzogthum Hessen zugelassen, daß die Pfandbriefe seitens der Reichsbank unter die beleihungsfähigen Papiere erster Klasse aufgenommen sind. Sie kann auf jede Erwerbstendenz, aber nicht auf die sorgfältig erwogene, unerläßliche Sicherstellung verzichten.

Wir wissen uns in dieser Hinsicht in vollkommenster Uebereinstimmung mit dem Großherzoglichen Ministerium des Innern.

Gute Hypotheken sind unerläßliche Voraussetzung des Pfandbriefkredits.

Die gewissenhafte Prüfung der Darlehensgesuche ist aber auch die Voraussetzung für den Kredit, dessen unsere Pfandbriefe sich erfreuen. Je größer dieser Kredit ist, um so billiger können wir das Geld für die Hypotheken durch die Ausgabe von Pfandbriefen beschaffen, um so billiger es also dem wirklich berechtigten Krediterforderniß zur Verfügung stellen. Bekannt ist übrigens, daß derjenige, der ein nachgesuchtes Darlehen erhält, keine Veranlassung wahrnimmt, darüber zu sprechen. Coulante Bedingungen werden gerne stillschweigend acceptirt. Wird aber ein Gesuch abgelehnt, so wird der Grund der Ablehnung lieber in den Reglements der Bank, als in dem ungenügenden Versatz, oder in der unzuverlässigen Persönlichkeit des Darlehensreflektanten gesucht.

Jahresberichte der Bank an das Ministerium.

Wir haben aber seit dem Jahre 1886 und erstmals für das Jahr 1885 dem Großherzoglichen Ministerium des Innern Jahresberichte über die abgelehnten Gesuche erstattet und diesen Jahresberichten sind nach Kreisen und Amtsgerichtsbezirken geordnete tabellarische Uebersichten beigegeben, die jedoch selbstverständlich so gehalten sind, daß weder die Gemeinde, aus der das Gesuch uns vorgelegt wurde, noch weniger die Darlehenssuchenden selbst für den Lokalkundigen ersichtlich werden. In einer besonderen Rubrik ist der Ablehnungsgrund beigefügt. Die Berichte waren in erster Reihe dazu bestimmt, den Nachweis zu führen, daß in der Ablehnung von ländlichen Gesuchen nicht rigoros verfahren werde. Sie haben sich allmälich erweitert und geben eine Uebersicht auch der jeweils im Lauf eines Jahres ausbezahlten ländlichen Darlehen. Sie bilden die Grundlage der in § 2 folgenden Darstellung. Wo im

Digitized by Google

Nachfolgenden ein Jahresbericht citirt wird, sind diese Berichte gemeint. In den Berichten hat die Bank auch mitgetheilt, in welchem Umfang von Jahr zu Jahr an kleinere politische und Kirchen-Gemeinden Darlehen gegeben worden sind. Auf diese Communaldarlehen wird im Nachfolgenden des Näheren nicht einzugehen sein.

§ 2.

Die in den Jahren 1887 bis 1891 ausbezahlten Darlehen. Die abgelehnten Gesuche. Gemeinderäthliche Taxationen. Anhaltspunkte der Werthsermittelung. Statistik.

Ausbezahlte Darlehen.

Die Bank hat in den Jahren 1887 bis 1891: 649 ländliche Darlehen mit der Summe von M. 2,636,449 ausbezahlt. Es befinden sich darunter

207 Annuitätendarlehen mit M. 1,062,565,
442 nicht amortisable Darlehen mit M. 1,573,884.

Die Darlehen gehen herunter bis zum Betrag von M. 200. Das größte Darlehen hat M. 270,000 betragen. Es wurde ursprünglich als 5%ige Annuität genommen. Später wurde jedoch auf Wunsch und Antrag des Schuldners die Amortisation vorläufig sistirt. Die durchschnittliche Höhe eines Darlehens beträgt M. 4062.—.

Nach ihrer Höhe vertheilen sich die Darlehen folgendermaßen:

einen Betrag von M. 200—1000 hatten 98 Darlehen mit zusammen M. 74,524;
einen Betrag von M. 1001—2000 hatten 171 Darlehen mit zusammen M. 287,895;
einen Betrag von M. 2001—5000 hatten 264 Darlehen mit zusammen M. 867,295;
einen Betrag über M. 5000 hatten 116 Darlehen mit zusammen M. 1,406,735.

Digitized by Google

Von den 207 Annuitätendarlehen beträgt die Gesammtzahlung (Zins- und Amortisationsquote inbegriffen):

bei 10	Darlehen	4½%	mit einem	Gesammtbetrag	von	M.	42,300
„ 55	„	5%	„	„	„	„	476,380
„ 1	„	5½%	„	„	„	„	33,000
„ 48	„	6%	„	„	„	„	189,160
„ 37	„	7%	„	„	„	„	150,175
„ 1	„	7½%	„	„	„	„	2,000
„ 7	„	8%	„	„	„	„	24,500
„ 3	„	9%	„	„	„	„	12,000
„ 45	„	10%	„	„	„	„	133,050

Zweck der Darlehensaufnahme.

Seit dem Jahre 1889 haben wir versucht, den Zweck der Darlehensaufnahme jeweils zu ermitteln. Es ist dies zwar nicht in allen Fällen, aber doch bei der größeren Anzahl der Fälle möglich gewesen.

Die Capitalaufnahme hat im Jahre 1889 bei der Bank stattgefunden:

1) zur Tilgung älterer Pfandschulden und zwar:
   a. hierfür ausschließlich oder vorzugsweise in 37 Fällen. Darunter sind 2 Fälle, in denen die Aufnahme gleichzeitig und zum Ankauf weiterer Liegenschaften erfolgt ist.
   b. Zum kleineren Theil für ältere Pfandschulden und zum größeren Theil für unbekannte Zwecke in 1 Fall.
   c. Zur Tilgung älterer Pfandschulden und Erweiterung einer Wirthschaft in 1 Fall.
2) Zur Abzahlung von Kaufschillingen in 19 Fällen und zwar befinden sich hierunter 8 Fälle, in denen die Geldaufnahme stattfand zur Abzahlung eines Hauskaufschillings und 1 Fall, in dem die Geldaufnahme stattfand zur Abzahlung eines Güter- und Hauskaufschillings.
3) Zur Abzahlung von älteren Pfandschulden und Ablösung von bestehenden Kaufschillingen in 7 Fällen. Darunter befindet sich 1 Fall, in dem es sich um einen Hauskaufschilling handelte.

Digitized by Google

4)	Zur Tilgung von Schulden auf Handschrift	in 11	Fällen.
5)	Combinirt zur Tilgung älterer Pfand- und sonstiger Schulden	„ 2	„
6)	Combinirt zur Tilgung von Kaufschillings- und Handschriftsschulden .	„ 4	„
7)	Zur Zahlung von Gleichstellungsgeldern	„ 6	„
8)	Combinirt zur Zahlung von Gleichstellungsgeldern und Kaufschillingen .	„ 1	„
9)	Zum Kauf von fruchttragenden Grundstücken	„ 4	„
10)	Zum Hauskauf	„ 5	„
11)	Zu Bauzwecken (Bau eines Schlachthauses, einer Scheuer ꝛc).	„ 5	„
12)	Combinirt für Bauzwecke und Gleichstellungsgelder	„ 1	„
13)	Zur Aussteuer, beziehungsweise Mitgift für eine zu verheirathende Tochter .	„ 2	„
14)	Zur Begründung eines eigenen Hausstandes für den Sohn	„ 1	„
15)	Für die Uebernahme eines Ziegeleibetriebes	„ 1	„
16)	Für die Tilgung von Kosten entstanden durch Krankheit (500 M.)	„ 1	„
17)	Zum Ankauf von Vieh und zur Verwendung im Wirthschaftsbetrieb . .	„ 1	„
18)	Zur Vermehrung des Betriebskapitals	„ 1	„

Bei 111 Darlehen (unter 138) war hiermit der Zweck der Darlehensaufnahme festgestellt. Es werden damit Anhaltspunkte für die vielbesprochene Frage über die Ursachen der Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes gefunden und es ergibt sich, daß die Ursachen überaus mannigfaltig sind. Sie sind zum Theil durchaus wohlbegründete und nicht jede neue Verschuldung bedeutet eine Verschlechterung des Vermögensstandes In einzelnen Fällen würde unzweifelhaft die Aufnahme der betreffenden Schuld bei einem ländlichen Creditverein mehr am Platze gewesen sein. (Jahresbericht für 1889).

Digitized by Google

Die Kapitalaufnahme hat im Jahre 1890 in 19 Fällen zur Tilgung älterer Pfandschulden stattgefunden, in 24 Fällen zur Tilgung älterer Pfandschulden combinirt mit anderen Zwecken, in 22 Fällen zur Zahlung von Kaufschillingen, in 3 Fällen zur Zahlung von Gleichstellungsgeldern, in 8 Fällen zur Zahlung von Baukosten, in 18 Fällen zur Zahlung nicht eingetragener Schulden, in 16 Fällen aus diversen Ursachen, in 7 Fällen zu unbekannten Zwecken. Unter diversen Ursachen sind enthalten: Studium eines Sohnes, Vermehrung des landwirthschaftlichen Betriebskapitals, Verwendung für Vieheinkauf, Ankauf weiterer Liegenschaften, Ankauf eines Wohnhauses, Geschäftsbegründung bezw. Geschäftsvergrößerung. Es ist bemerkenswerth, daß in den Fällen, in welchen die Kapitalaufnahme zur Tilgung älterer Pfandlasten stattgefunden hat, die aufgenommenen Darlehenssummen keineswegs immer hinreichten, um die bestehende hypothekarische Schuldenlast zu tilgen. In solchen Fällen haben also einzelne Gläubiger der Bank den Vorrang einräumen müssen, wenn nicht durch Zuschuß eigener Mittel die bestehenden Pfandlasten insgesammt getilgt werden konnten. Das letztere ist nur ausnahmsweise möglich gewesen. (Jahresbericht für 1890).

Die Kapitalaufnahme hat im Jahre 1891 in 20 Fällen zur Tilgung älterer Pfandschulden stattgefunden, in 15 Fällen zur Zahlung von Kaufschillingen, in 4 zur Zahlung von Gleichstellungsgeldern, in 8 für Neubaukosten, in 3 zur Zahlung von Handschriftschulden, mehrmals waren verschiedene Zwecke combinirt, in den restlichen Fällen fand die Aufnahme der Darlehen aus diversen Ursachen statt, insbesondere zur Beschaffung und Vermehrung von geschäftlichem Betriebskapital, zur Anschaffung von Dreschmaschinen, zur Beschaffung von Hausgeräthen. (Jahresbericht für 1891.)

Abgelehnte Gesuche.

Abgelehnt wurden in den Jahren 1887 bis 1891 im Ganzen 240 Darlehensgesuche mit einem Betrage von M. 2,423,823. Auf diese abgelehnten Gesuche beziehen sich die oben erwähnten tabellarischen Jahresübersichten, die wir die Ehre hatten dem Großherzoglichen Ministerium des Innern zu überreichen. Die Summe der abgelehnten Gesuche ist relativ

Digitized by Google

nicht erheblich, wenn man erwägt, daß wir allein an städtischen Darlehensgesuchen in dem einen Jahr 1891 M. 48,208,500 ablehnen mußten.

Begriff des ländlichen Bodenkredits.

Wenn es sich um die Frage des ländlichen Bodenkredits handelt, so pflegt man darunter in der Diskussion: Die Gewährung von Bodenkredit auf fruchttragende Grundstücke bezw. auf Grund eines Versatzes, bei dem die fruchttragenden Grundstücke einen wesentlichen Bestandtheil bilden, zu verstehen. Tritt man aber praktisch an die Prüfung der einzelnen Gesuche, so ergibt sich die Thatsache, daß derartig qualifizirte Gesuche nur in einem minimalen Procentsatz zur Vorlage gelangen. In der weitaus überwiegenden Anzahl der Fälle handelt es sich um Gesuche, bei denen die Gebäulichkeiten einen wesentlichen Theil des Versatzes bilden. So zerfällt die Frage des ländlichen Bodenkredits in zwei scharf von einander zu sondernde Fragen: Die eine verhältnißmäßig leichter und einfacher zu behandelnde ist diejenige der Beleihung von fruchttragenden Grundstücken, die andere ist diejenige der Beleihung von Wohn- und Oekonomiegebäulichkeiten auf dem Lande. Es erweist sich in der Praxis, daß der Andrang der ländlichen Darlehensgesuche sich wesentlich darauf richtet, die Beleihung der Wohn- und Oekonomiegebäulichkeiten in einem die Sicherheit des darzuleihenden Kapitals übermäßig gefährdenden Maße zu verlangen. Und die gemeinderäthliche Taxation unterstützt leicht dieses Andrängen. Trotzdem bekanntlich öfter solche Gebäulichkeiten gar nicht, oder nur bis zum Betrag der Unterhaltungskosten rentiren und gar nicht, oder zu sehr niedrigem Betrag veräußerlich sind, geht die Taxation recht häufig bis zur Höhe der Brandversicherungssumme oder übersteigt sogar die letztere.

Ablehnungsgründe.

Die Ablehnung von Gesuchen mußte erfolgen, entweder:

1) weil eine erste Hypotheke nicht beschafft werden konnte, oder

2) weil ein unverhältnißmäßiger Theil der zum Unterpfand angebotenen Objecte in Gebäulichkeiten bestand, oder

Digitized by Google

3) wegen der Darlehenshöhe, welche gewünscht wurde, oder

4) weil eine Vereinbarung in Betreff der Modalitäten nicht erzielt werden konnte, insbesondere erachtete die Bank in einzelnen Fällen ein Annuitätendarlehen für sachgemäß, während die Darlehenssuchenden sich hierzu nicht verstehen konnten, oder

5) wegen offenbar zu hoher Taxation,

6) endlich wegen der Qualification des Darlehenssuchenden (schlechter Personalauskunft).

Selbstverständlich sind viele Gesuche nicht pure abgelehnt worden, sondern die Bank hat lediglich die Beschränkung der Gesuche auf einen geringeren Darlehensbetrag oder einen Mehrversatz von Liegenschaften verlangt oder die Bank machte zur Bedingung, daß statt eines nicht amortisablen Darlehens ein amortisables Darlehen im concreten Fall acceptirt werde. Die Darlehenssuchenden haben öfter in solchen Fällen, in denen sie die Wahrscheinlichkeit der Ablehnung aus der Correspondenz ersahen, zur Vermeidung der Ablehnung die Gesuche zurückgezogen. Mehrfach kam für die Zurückziehung der Gesuche der Umstand in Betracht, daß die bisherigen Gläubiger die Darlehensbedingungen ermäßigten

Individuelle Prüfung der Gesuche.

Für die Prüfung der einzelnen Gesuche sind die allgemeinen Gesichtspunkte maßgebend, die in der oben erwähnten Schrift über die ländlichen Darlehen der Rheinischen Hypothekenbank angegeben wurden. Indessen unterliegt ein jedes Darlehen doch einer sorgfältigen individuellen Prüfung. Wir behandeln Nichts nach einer Schablone. Wir suchen dem einzelnen Fall gerecht zu werden. Alle Faktoren der Werthsermittlung für die zum Unterpfand angebotenen Objekte werden mit in Betracht gezogen, wie selbstverständlich auch die vollkommen juristische Correktheit der Hypothek einer pflichtgemäßen Erwägung unterliegt. Nicht selten macht ein Gesuch nach dem Verlagschein den Eindruck, als sei es durchaus normal und nur dem sehr geübten Auge ergibt sich eine zunächst anscheinend unwesentliche Beanstandung. Bei näherer Prüfung

Digitized by Google

aber erweist sich das Gesuch als durchaus unzulässig. Umgekehrt ist von uns schon manches Gesuch, das auf den ersten Eindruck bedenklich erschien, vollkommen gut befunden worden.

Faktoren der Werthsermittlung.

Soviel steht fest und ist heute allseitig anerkannt, daß die gemeinderäthlichen Taxationen als solche keine durchaus zuverlässige Grundlage für die Gewährung von Darlehen bilden, daß jeder Gläubiger, also auch die Bank, immerhin unter Berücksichtigung dieser Taxationen, noch selbstständig über den Werth der zum Unterpfand angebotenen Objekte sich ein Urtheil bilden muß. Die gemeinderäthlichen Taxationen sind aber ein immerhin werthvoller Anhalts- und Ausgangspunkt für die Bildung dieses Urtheils. Sie entheben nur den Gläubiger nicht der bezeichneten Aufgabe. Es ist hier nicht der Ort, um die Principienfrage der Methode zuverlässiger Werthsermittelung zu erörtern. Wir beschränken uns auf die Constatirung von Erfahrungen und Beobachtungen aus der Praxis des ländlichen Darlehenswesens.

Die Kaufpreise der Liegenschaften.

Ein Anhaltspunkt der Werthsermittelung und damit auch der Kontrole der gemeinderäthlichen Taxationen sind die Erwerbspreise der Liegenschaften. Zuweilen contrastiren sie auffallend mit den Taxationen und machen die Gewährung der betreffenden Gesuche unmöglich. Bei einem aus dem Amt Eberbach vorgelegten Gesuch betrug die Taxation M. 1610, der Kaufpreis M. 1000, gesucht wurden M. 800. Bei einem Gesuch aus dem Amt Buchen betrug die Taxation M. 2010, der Steueranschlag M. 628, der Kaufpreis M. 1403. Gesucht wurden M. 1000. (Jahresbericht für 1886.) — Aus dem Amt Ueberlingen wurde uns ein Gesuch von M. 700 vorgelegt, die Taxation war M. 1500, die Steueranschläge betrugen M. 1520, aber der Erwerbspreis war M. 800, und die Objekte lagen so isolirt, daß die Verkäuflichkeit sehr in Zweifel gezogen werden mußte. Bei einem Gesuch aus dem Amt Ettlingen war die Taxation M. 4880. Die Grundsteueranschläge betrugen M. 3887, der Erwerbspreis war M. 2737. Gesucht wurden M. 2400 (Jahresbericht für 1887.)

Digitized by Google

Das Verhältniß der Kaufpreise zu vorliegenden Taxationen ist aber nur ausnahmsweise festzustellen. Sehr vielfach werden Objekte zum Unterpfand angeboten, die nicht durch Kauf erworben worden sind, oder von denen doch nur ein kleinerer Theil so erworben wurde.

Die Uebergabspreise der Liegenschaften.

Häufig resultiren die Erwerbspreise aus Uebergabe. Dann werden die hierfür in Betracht kommenden besonderen Verhältnisse berücksichtigt. Allein zuweilen sind die Unterschiede zwischen den Taxationen und den Uebergabspreisen doch derart, daß eine Gewährung der Gesuche erheblichen Bedenken unterliegen muß. So erhielten wir aus dem Amt Ueberlingen ein Gesuch von M. 9500. Die Taxation war M. 26,500, nämlich für die fruchttragenden Grundstücke M. 16,500 (mit einem Steueranschlag von M 13,343), für die Gebäulichkeiten M. 10,000 (mit einem Steueranschlag von M. 4213 und einer Feuerversicherungssumme von M. 12,400). Bei näherer Untersuchung ergab sich, daß die gesammten Liegenschaften (mit Einschluß von solchen, die nicht mitverpfändet werden sollten und einen Werth von M. 4000 hatten) zu M. 12,000 von der Mutter an die Tochter übergeben worden waren. — Auf ein geschlossenes Hofgut im Kreis Offenburg wurden M. 25,000 gesucht. Die Steueranschläge betrugen M. 19,440. Das Hofgut war von den Eltern mit einem Leibgeding um den Preis von fl. 7300 erworben worden. (Jahresbericht für 1887).

Die Grundsteueranschläge.

Auch die Grundsteueranschläge werden jeweils thunlichst von uns ernirt und wir prüfen das Verhältniß der Taxationen zu den Grundsteueranschlägen. Im Großen und Ganzen bewilligen wir nicht gerne Darlehen, die über den Steueranschlag hinausgehen. Jedenfalls lassen wir in einem solchen Fall Erhebungen an Ort und Stelle vorausgehen. Diese Erhebungen liefern zuweilen ein günstiges Resultat. So konnten wir im Kreis Mosbach ein Darlehen von M. 4500 bewilligen bei einer Taxation von M. 9470, obwohl der Grundsteueranschlag nur M. 3264 betrug. (Jahresbericht für 1887.) Aber im Allgemeinen sind wir veranlaßt, solche Gesuche, bei denen eine zu große Differenz zwischen der Taxation und den Grund-

Digitized by Google

steueranschlägen besteht und eine befriedigende Aufklärung des Unterschieds nicht gegeben wird, abzulehnen. Beispielsweise wurde uns aus dem Kreis Karlsruhe ein Gesuch vorgelegt mit einer Taxation von M. 20,200 mit einem Steueranschlag von M. 11,715. Gesucht wurden M. 12,000. (Jahresbericht für 1887.)

Jedenfalls würde es nicht berechtigt sein, die Grundsteueranschläge für die Werthsermittelung gänzlich außer Acht zu lassen. Wo es möglich gewesen ist, die letzten Erwerbspreise der zum Versatz angebotenen Liegenschaften zu ermitteln, hat sich mehrfach ergeben, daß diese Erwerbspreise sich erheblich den Grundsteueranschlägen und nicht den höheren Taxationen näherten. (Jahresbericht für 1885.)

Verhältniß der Steueranschläge zu den Taxen.

Im Nachfolgenden geben wir eine tabellarische Uebersicht über das Verhältniß der Steueranschläge zu den Taxen der fruchttragenden Grundstücke für 140 in den Jahren 1887 bis 1891 abgelehnte ländliche Darlehensgesuche:

1	2	3	4	5	6
Jahr	Anzahl der Fälle	Steuer-Anschläge ℳ.	Taxen ℳ.	Differenz ℳ.	Verhältniß der Steueranschläge zu den Taxen o/o
1887	52	271 236	401 169	129 933	67.62
1888	25	98 765	179 434	80 669	55.04
1889	26	180 821	315 789	134 968	60.43
1890	22	133 218	202 530	69 312	65.78
1891	15	141 022	202 681	61 659	69.58
Im Ganzen	140	825 062	1 301 603	476 541	63.39

Digitized by Google

In der weiter nachfolgenden Tabelle geben wir eine Uebersicht über die Höhe des Unterschieds in dem Verhältniß der ermittelten Steueranschläge zu den Taxen der fruchttragenden Grundstücke für dieselben 140 abgelehnten Gesuche:

1	2	3	4	5
Verhältniß der Steueranschläge zu den Taxen o/o	Anzahl der Fälle	Steuer-Anschläge ℳ.	Taxen ℳ.	Differenz ℳ.
unter 30	7	8 247	29 919	— 21 672
30 bis 40	6	19 726	52 460	— 32 734
40 „ 50	27	89 786	200 931	— 111 145
50 „ 60	23	197 378	365 165	— 167 787
60 „ 70	23	141 679	218 540	— 76 861
70 „ 80	24	151 010	202 731	— 51 721
80 „ 90	12	93 965	111 270	— 17 305
90 „ 100	6	34 154	35 255	— 1 101
über 100	12	89 117	85 332	+ 3 785
Im Ganzen	140	825 062	1 301 603	— 476 541

Ermittlung der Steueranschläge.

Freilich sind die Steueranschläge der einzelnen Parzellen nicht immer erhältlich. So schrieb uns ein Rathschreiber aus dem Amt Buchen: „Es ist uns unmöglich den Steueranschlag beizusetzen, indem zwar die Steuerzettel hier aufbewahrt liegen, aber unter Verschluß des Herrn Steuercommissars und es müßte derselbe beauftragt werden, extra hierher zu kommen, um den Steueranschlag von jedem Stück auszuziehen." — Aus einer Gemeinde im Amt Mosbach wurde uns mitgetheilt: „Die Steueranschläge eines jeden einzelnen Grundstücks können wir nicht angeben, da die Liegenschaften bei der Steuereinschätzung ganz anders aufgenommen wurden, als sie sich im Grundbuch eingetragen finden." (Jahresberichte für 1885, 1888).

Lagerbücher. Katastervermessung.

In einzelnen Gemeinden sind Lagerbücher noch nicht vorhanden oder es ist die Katastervermessung noch nicht fertig

Digitized by Google

und es können die Maße noch nicht angegeben werden. Hieraus entstehen bei der Prüfung der Gesuche Beanstandungen, die zuweilen nicht zu beseitigen sind. Aus einer im Kreis Heidelberg gelegenen Gemeinde wurde uns mitgetheilt, daß dort kein Lagerbuch vorhanden sei, obwohl die Katastervermessung in den Jahren 1875—1877 beendigt worden ist. Aus einer Gemeinde im Kreis Mosbach wurde uns geschrieben, die Liegenschaften in hiesiger Gemarkung werden in der Regel im Stück verkauft, das Flächenmaß wird beim Verkauf nicht gewährt, ist in der Regel ungenau im Lagerbuch und in den Steuerzetteln angegeben. (Jahresbericht für 1887).

Beispiele gemeinderäthlicher Taxationen.

Zur Beleuchtung gemeinderäthlicher Taxationen seien hier folgende Beispiele erwähnt:

Angeboten war ein Versatz von ausschließlich ländlichen Grundstücken mit einer Taxation von ℳ 28,200 bei einem Steueranschlag von M. 14,861. Gesucht wurden M. 14,000. Bei näherer Prüfung des Gesuchs ergab sich folgender Thatbestand: Die Frau des Darlehenssuchenden hatte im Jahre 1880 einen Theil der Güter und ein Wohnhaus von ihrer Mutter erhalten für . . . . . M. 11,142.86

Das Haus sollte nicht mit verpfändet werden, hatte aber einen Werth von . . . „ 5,000.—

verbleibt der Werth der ländlichen Grundstücke mit . . . . . M. 6,142.86

Taxirt waren dieselben zu . . . . . „ 17,900.—

hierzu kamen weitere Grundstücke taxirt zu . „ 2,200.—
(gekauft zu ℳ 1,791.—).

Sowie ferner Grundstücke taxirt zu . . . . „ 8,100.—
(gekauft zu M. 3,850.—).

M. 28,200.—

Dieser Taxe stand somit ein Erwerbspreis gegenüber von M. 6,142.86 + 1,791 + 3,850 — „ 11,783.86

(Jahresbericht für 1886).

Aus dem Amt Ueberlingen erhielten wir ein Gesuch auf M. 12,000 bei einer Taxation von M. 24,400, einem

Digitized by Google

Steueranschlage von M. 20,226. Die Liegenschaften waren taxirt zu M. 15,800. (Steueranschlag M. 16,811). Das Haus war taxirt zu M. 8,600. (Steueranschlag M. 3,415). Es entstanden bei der Prüfung des Gesuches Bedenken, worauf eine zweite Taxation derselben Pfandobjecte einlief. Diese lauteten nunmehr auf M. 26,900 (gegenüber der früheren von M. 24,400). Die fruchttragenden Grundstücke waren nunmehr taxirt zu M. 19,000 (früher zu M. 15,800), also um M. 3,200 höher. Das Haus war taxirt zu M. 7,900, also um M. 700 niedriger. Bei der zweiten Taxation war der badische Morgen um M. 112 höher geschätzt als bei der ersten. (Jahresbericht für 1887).

Aus dem Amt Weinheim wurde uns ein Gesuch vorgelegt auf M. 10,000. Es wurde später auf M. 8,000 reducirt. Der Gesammtversatz war M. 16,000. Die Erwerbspreise betrugen M. 8,614, der Steueranschlag M. 6,314. Der angebotene Versatz bestand ausschließlich aus fruchttragenden Grundstücken. Die Liegenschaften befanden sich in zwei verschiedenen Gemarkungen. In der einen Gemarkung war der badische Morgen auf M. 2,628, in der andern auf M. 2,424 geschätzt worden. Die Erhebung an Ort und Stelle ergab, daß in den letzten Jahren in fast gleichen Lagen bei Verkäufen aus freier Hand für den badischen Morgen gezahlt worden waren M. 1,562 und der Durchschnittspreis bei der Feldbereinigung hatte für den badischen Morgen M. 1,584 betragen (Jahresbericht für 1888).

Aus dem Amt Mosbach wurde uns ein Gesuch vorgelegt auf M. 14,500 mit einem Gesammtversatz von M. 30,000 (darunter Gebäulichkeiten mit M. 7000). Der Gesammterwerbspreis war M 21,500, der Steueranschlag M. 18,340. Die Untersuchung an Ort und Stelle ergab, daß die vorhandenen Gebäulichkeiten nur in Oekonomiegebäulichkeiten bestanden. Ein sogenanntes Wohnhaus konnte auf diese Bezeichnung keinen Anspruch machen. Die Gebäulichkeiten würden nur verkäuflich gewesen sein, wenn das Anwesen als Ganzes zum Verkauf gelangte, andernfalls waren sie werthlos. Die persönlichen Verhältnisse des Darlehenssuchenden erwiesen

Digitized by Google

sich als deroutirt, das Anwesen war in devastirtem Zustand erworben und inzwischen nicht erheblich verbessert worden. (Jahresbericht für 1888).

Aus dem Bezirksamt Stockach wurde ein Gesuch auf M. 13,200 bei einem Gesammtversatz von M. 30,383 eingereicht. Es befanden sich in dem Versatz Gebäulichkeiten mit M. 8,910, die Steueranschläge betrugen M. 15,170 (und zwar für die Gebäulichkeiten M. 5,440, für die Grundstücke M. 9,730). Es ergab sich, daß die Grundstücke durch Klumpenkauf für M. 14,000 erworben waren. (Jahresbericht für 1889.)

Die Prüfung der Rechtssicherheit der Hypotheken.

Aber die Unzuverlässigkeit der Angaben einzelner ländlicher Pfandgerichte erstreckt sich nicht lediglich auf die Taxation. Es hat sich allmälich die Nothwendigkeit ergeben, in vielen Fällen vor der Zusage eines Darlehens, spätestens vor der Auszahlung eines solchen, die Erwerbsurkunden einzufordern, sonach die im Verlagschein enthaltenen Angaben in Betreff des Erwerbs der Liegenschaften einer Controle zu unterziehen. (Jahresberichte für 1888, 1889, 1890.)

Ein Pfandgericht im Kreis Mosbach hatte im Verlagschein angegeben, daß die Liegenschaften durch „Kauf und Privattheilung" erworben worden seien. Nachträglich bescheinigte es, die Liegenschaften seien durch Vermögensübergabe erworben worden. Wir ersuchten daher um Einsendung eines Auszugs aus der Theilung auf Ableben der Vermögensübergeber. Aus der Mittheilung des Pfandgerichts ging auch nicht hervor, ob die Antheile der Entleiher an den Pfandobjekten ungetheilte (ideelle) Antheile, oder ob die Grundstücke in Natura getheilt seien. Später wurde festgestellt, daß es sich um einen Kauf- und Schenkungsvertrag unter Lebenden gehandelt hat. (Jahresbericht für 1887.)

Nach dem Amt Achern war ein Darlehen im Betrag von M. 6,500 zugesagt. Auf Grund eines Zusagescheins der Bank vom 20. September 1887 wurde die Schuld- und Pfandurkunde am 13. Oktober 1887 vorgelegt. Die Monita, zum Theil sehr erheblicher Art, wurden seitens der Bank schleunigst mitgetheilt. Am 10. Dezember wurde die Schuld-

Digitized by Google

und Pfandurkunde von dem Rathschreiber persönlich überbracht. Bei der zweiten Prüfung ergaben sich noch folgende Beanstandungen:

1) auf ein Wohnungsrecht war nicht in öffentlicher Urkunde, sondern in Protokollform vor dem Bürgermeister verzichtet, 2) aus dem vorgelegten Ehevertrag ergab sich, daß die Uebergabe der Liegenschaften kaufweise stattgefunden hatte und daß ein Vorzugsrecht für einen Kaufpreisrest von M. 12,000 noch bestand, der in der Obligation nicht erwähnt war, 3) es ergab sich, daß auch den Geschwistern der Entleiherin ein Wohnungsrecht in dem verpfändeten Haus zustand, das ebenfalls in der Obligation nicht erwähnt war. Aus den mündlichen Mittheilungen des Rathschreibers entnahmen wir, daß in Bezug auf die Pfandobjekte Tauschverträge stattgefunden hatten, die in Bezug auf den Eigenthumsnachweis nicht erwähnt worden waren. Die Beseitigung aller Beanstandungen gelang nicht und wir ertheilten am 2. Januar 1888 Löschbewilligung in Rücksicht auf die zu unseren Gunsten eingetragene Hypothek. (Jahresbericht für 1888.)

Einzelfälle.

Wir reihen an diese Ausführungen noch eine Anzahl von Einzelfällen:

In einem Falle war ein Darlehen nach dem Bezirksamt Stockach in Höhe von M. 9000 zugesagt. Als die Schuld- und Pfandurkunde eintraf, ergab sich:

1) es war nicht festgestellt, ob der Schenkgeber, bezw. Vermögensübergeber noch lebte und in diesem Fall hätte er nachträglich in die Verpfändung einwilligen müssen;

2) aus der vorliegenden Urkunde der Schenkung- und Vermögensübergabe war zu ersehen, daß dem Schenk-, bezw. Vermögensübergeber und den Geschwistern des Entleihers an den verpfändeten Gebäulichkeiten ein Wohnungs- und Nutzungsrecht zustand. In der Hypothekenbestellung war hiervon Nichts bemerkt.

Digitized by Google

Es wurde von uns darauf hingewiesen, daß auf das Wohnungsrecht mit gerichtlicher Ermächtigung zu verzichten sei. — Wir erhielten darauf folgende interessante Antwort des Pfandgerichts:

„Auf vorseitige Zuschrift beehren wir uns zu erwidern: der Schuldner hat die zu Unterpfand eingesetzten Liegenschaften mehr (?) durch Kauf als durch Schenkung und Vermögensübergabe nach richtiger Anschauung (!) von seinem Vater zu unwiderruflichem Eigenthum erhalten. Ferner dürfen die Benützungsrechte der Gebäulichkeiten die lastenfreie Einsetzung derselben in das erste Unterpfandsrecht niemals hindern, es bedürfen somit die Rechte keines Verzichts, wie auch erstere keine Einwilligung in die Verpfändung von Seiten des Urhebers." —

Das Gesuch wurde schließlich zurückgezogen, weil die Beschaffung eines ersten Pfandrechts nicht möglich war.

Rückgängig wurde ein Darlehensgesuch aus dem Bezirksamt Adelsheim mit folgendem Thatbestand: Man hatte ein Darlehen nachgesucht von M. 13,000 bei einem Gesammtversatz von M. 31,370, darunter fruchttragende Grundstücke mit M. 24,450 und Gebäulichkeiten mit M. 6920. Die Angabe im Verlagschein lautete: Vor sechs Jahren haben sie (die Darlehenssuchenden) das Gut ohne Inventar für M. 24,000 gekauft. Aus dem Verlagschein ergab sich, daß mit dem Kauf eine Vermögensübergabe gemeint war. Der Steueranschlag war „nach Angabe des Accisors" M. 17,610.

Als Zweck der Darlehensaufnahme wurde bezeichnet: „Abzahlung eines Kaufschillingsrests von M. 5800".

Die Zusage dieses anscheinend sehr guten Darlehens erfolgte am 19. Februar 1889, die Schuld- und Pfandurkunde wurde am 6. März uns zugeschickt. Sie machte uns den Eindruck, als ob eine Besichtigung an Ort und Stelle gerathen erscheine. Bei dieser Untersuchung ergab sich Folgendes:

1) Das Gut war im Jahre 1878 im Zwangsversteigerungsverfahren gegen den früheren Eigenthümer von einer Sparkasse für 16,000 M. erworben worden. Eine Anzahl Gläubiger

Digitized by Google

war ausgefallen. Die Sparkasse verkaufte das Gut am 18. November 1879 für M. 16,200. Nach erheblichen Aufwendungen des Käufers wurde das Gut von dem Vater des Antragstellers für M. 21,350 im Jahre 1881/82 gekauft und der Kaufschilling war von dem Letzteren bis auf M. 5,800 abgetragen worden. Er übergab das Gut dem Antragsteller im April 1882 für M. 14,000 und das Inventar für M. 2000. Hieran war nichts bezahlt. Die Familie, sowohl die elterliche wie der Sohn, war pecuniär und moralisch zurückgegangen. Während das uns zu verpfändende Gut nur ca. 40 Morgen groß war, befand sich unmittelbar angrenzend ein dereliquirtes Gut von 60 Morgen, belastet mit der Hypotheke einer Sparkasse von 20,000 M. und es wurde die Befürchtung ausgesprochen, daß die Kasse das Gut werde erwerben müssen. Sowohl den Eltern wie auch einem Bruder des Darlehenssuchenden standen Wohnungsrechte im Hause zu, die weder im Verlagschein, noch in der Hypothek erwähnt waren. Es gelang uns, eine Auflösung des Darlehensvertrags herzustellen.

Der dritte Fall betrifft ein Gesuch von M 850, bei einem Versatz in Aecker, Reben und Wiesen von 1850 M. aus dem Kreis Freiburg für die 4 volljährigen und 9 minderjährigen Kinder eines N. N. Die Darlehenszusage erfolgte am 4. März 1889. Das Kapital war vertragsmäßig am 1. Mai 1889 zu erheben. Die Schuld- und Pfandurkunde wurde beträchtlich später eingeschickt und es ergab sich Folgendes:

1) Inhaltlich der dem Pfandbuchauszug abschriftlich angeschlossenen Verfügung des Amtsgerichts standen die zu Unterpfand eingesetzten Liegenschaften in unabgetheilter Gemeinschaft der **14** Kinder des N. N. Der volljährige A. N. war gestorben. Bei Errichtung des Pfandbucheintrags hatten nur die übrigen 13 Kinder mitgewirkt, und bezüglich des Antheils des Verstorbenen war nichts erwähnt worden.

2) Nach dem Pfandbuchauszug war der Sohn H. N. am 15. Mai 1868 geboren. Der Eintrag zum Pfandbuch fand am 16. März 1889 statt, wobei H. N. weil minderjährig, vom Vater rechtsgiltig vertreten wurde. Aber auch bei der am 17. Mai 1889 vor dem Amtsgericht stattgehabten

Digitized by Google

Errichtung der Schuld- und Pfandurkunde wirkte wieder N. N. angeblich als gesetzlicher Vormund seines minderjährigen Kindes H. N. mit, obgleich H. N. bereits am 15. Mai 1889 volljährig geworden war.

3) Nach den Angaben im Verlagschein haftete auf den Grundstücken eine Forderung von M 850. Dieses Unterpfandsrecht war in dem Pfandbuchauszug nicht mehr aufgeführt. Die Angabe war, wie nachträglich mitgetheilt wurde, aus Versehen des Schreibers weggeblieben.

4) Das Datum im Eingang des Auszugs stimmte mit dem Schlußdatum nicht überein.

5) Der Eintrag zum Pfandbuch war am 16. März erfolgt. Die Ausfertigung der Pfandurkunde vor dem Amtsgericht am 17. Mai. Die Ausfertigung der Pfandurkunde verzögerte sich sonach über zwei Monate. Es mußte daher der Wunsch ausgesprochen werden, von sämmtlichen Betheiligten einen neuen, allen obwaltenden Verhältnissen entsprechenden Pfandbuchseintrag errichten zu lassen und eine neue Pfandurkunde auszufertigen. Wir erklärten uns aber gleichzeitig bereit, auf das Darlehen zu verzichten.

Darauf wurde an uns die Bitte gerichtet, die fragliche Pfandurkunde an einen näher bezeichneten Krankenverein zu cediren! Die Cession mußte, da niemals Zahlung erfolgt, auch nach unserer Ansicht ein giltiges Pfandrecht nicht vorhanden war, abgelehnt werden. Darauf wurde uns der Wunsch ausgesprochen, die Schuld- und Pfandurkunde lediglich zurückzugeben mit der Erklärung, daß wir auf das Pfandrecht verzichten. Ein Strich wurde nicht verlangt und wir glauben aus der Correspondenz entnehmen zu sollen, daß die äußerst mangelhafte Urkunde doch noch eine Verwendung gefunden hat. (Jahresbericht für 1889)

Am 25. September 1890 wurde uns ein Gesuch aus dem Kreis Mosbach auf M. 3500 vorgelegt. Der Gesammtversatz in fruchttragenden Grundstücken betrug M. 5,040, in Gebäulichkeiten M. 4,960. Die Genehmigung erfolgte am 29. September. Die Schuld- und Pfandurkunde gelangte

Digitized by Google

gegen Ende Oktober zur Vorlage. Bei Prüfung der Hypotheke in Verbindung mit den Erwerbsurkunden ergab sich, daß die im Pfandbuchseintrag unter bestimmten Ordnungsziffern beschriebenen Liegenschaften nicht durch „Kauf", sondern durch „Erbschaft" erworben waren. Es ergab sich ferner bei nachträglicher Einsendung weiter eingeforderter Erwerbsurkunden, daß mehrere andere Liegenschaften, von denen gesagt war, daß sie durch „Erbschaft" erworben seien, durch „Schenkung" erworben worden waren. Wir verlangten sodann die Erbtheilungsacten auf Ableben des Vaters, um daraus zu ersehen, daß die Schenkung seitens der Miterben genehmigt sei. Aus den Theilungsacten ergab sich, daß gerade der Unterpfandsbesteller auf die Erbschaft des Vaters Verzicht geleistet hatte. In Folge davon war von der Schenkung bei der Verlassenschaft keine Rede gewesen. Die Verlassenschaft war geordnet worden, ohne Rücksicht auf die Schenkung. Die übrigen Miterben hatten also das Recht, nachträglich die Theilung ändern zu lassen, sobald sich herausstellte, daß sie verkürzt seien, was aus den Acten mit einiger Wahrscheinlichkeit hervorging.

In einem andern Falle wurde ein Darlehen auf M. 12,000 der Wittwe N. genehmigt. Bei Prüfung der Erwerbsurkunden ergab sich, daß die Erwerbsurkunden sich nicht auf die Gesuchstellerin, sondern auf ihren verstorbenen Ehemann bezogen. Der Verlagschein war eben kurzerhand auf den Namen der Wittwe gefertigt. Wir forderten sodann einen Nachweis, daß der Wittwe bei der Erbtheilung auf Ableben ihres Mannes die Liegenschaften zu Eigenthum zugefallen seien. Dieser Nachweis ist nicht erbracht worden.

Nach dem Kreise Baden gewährten wir ein Darlehen von M. 3000. Nach dem Verlagschein bestand ein Mündelpfandrecht, während in der Unterpfandsverschreibung hiervon nichts bemerkt war. Nach dem Verlagschein bestand ferner eine Gleichstellungsforderung von M. 2366.41, dagegen nach der Unterpfandsverschreibung eine solche von M. 2346.41. Auf Anfrage theilte das Pfandgericht mit, die Angaben des Verlagscheines seien richtig gewesen, die Erwähnung des Mündelpfandrechts in der Unterpfandsverschreibung sei über-

Digitized by Google

sehen, die Summe der Gleichstellungsforderung verschrieben worden.

Am 15. März 1878 war uns ein Grundstück im Flächenmaß von 3 Vierteln 30 Ruthen geschätzt zu M. 600 verpfändet. Das Grundstück kam im Jahre 1890 zur Subhastation. In der Versteigerungsankündigung vom 4. April 1890 war das Flächenmaß mit 1 Viertel 35 Ruthen angegeben, der Schätzungspreis mit M. 350. Auf Anfragen erhielten wir die Mittheilung, daß „durch ein Versehen in der Obligation das Flächenmaß zu hoch angegeben ist" (Jahresbericht für 1890.)

Drastisch qualifizirt sich auch der folgende Fall:

Am 8. September wurde uns ein Gesuch auf M. 3000 vorgelegt. Der Versatz bestand aus einem Haus mit M. 2900, aus fruchttragenden Grundstücken mit M. 4195. Gesammtversatz M. 7095. Das Gesuch wurde sofort im Prinzip genehmigt und die Erwerbsurkunden wurden eingefordert. Wir erhielten sodann am 15. November die Mittheilung: Die Darlehenssuchenden beabsichtigen das Darlehen etwas größer zu nehmen, weßhalb der Verlagschein durch Zusatz von Liegenschaften geändert werden solle. Das Pfandgericht bitte um Rücksendung des Verlagscheins. Am 24. November erfolgte die Vorlage des neuen Verlagscheins. Die Taxation lautete auf M 8600, darunter das Haus mit M. 2900, die fruchttragenden Grundstücke mit M. 5700. Gesucht wurden M. 3800. Die Taxation des Hauses war unverändert, auch waren einige fruchttragende Grundstücke neu aufgenommen, aber bei einer Vergleichung der Schätzung derselben fruchttragenden Grundstücke, die in dem ersten Verlagschein enthalten gewesen waren, ergab sich, daß theilweise dieselben Liegenschaften, die im Verlagschein vom September 1891 enthalten waren, im Verlagschein vom November 1891 bedeutend höher, theilweise sogar auf das Doppelte der früheren Schätzung taxirt waren. (Jahresbericht für 1891.)

Die Bank hat durch alle diese Vorkommnisse in keiner Weise sich entmuthigen lassen. Sie ist auch weit entfernt davon, aus den Vorkommnissen eine generelle Kritik der ländlichen Pfandgerichte herzuleiten. Wir anerkennen vielmehr

Das Risiko bei ländlichen Darlehen.

Digitized by Google

gerne die erhebliche Unterstützung, die wir bei den ländlichen Pfandgerichten gefunden haben. Aber die Vorkommnisse zeigen, daß die Gewährung ländlicher Darlehen nicht ohne Risiko ist. Dieses Risiko müßte consequenter Weise seinen Ausdruck in der Zinshöhe finden, worin bekanntlich für die Regel eine Risikoprämie inbegriffen ist. Indessen hat die Bank auf diese Risikoprämie verzichtet. Aber unter keinen Umständen darf die Bank darauf verzichten, das einzelne Gesuch nach der Seite seiner materiellen Sicherheit und die vorgelegte Hypothek nach der Seite der rechtlichen Qualifikation sorgfältig zu prüfen.

Die Coulanz der Bank in der Zulassung ländlicher Gesuche. Statistischer Nachweis.

Daß die Bank bei der Prüfung der Gesuche auf ihre Zulässigkeit mit großer Coulanz verfährt, läßt sich übrigens statistisch nachweisen. Unter den 649 Darlehen der Jahre 1887—1892 befinden sich 362, bei denen nur fruchttragende Grundstücke versetzt wurden. Bei 285 Darlehen wurden fruchttragende Grundstücke in Verbindung mit Gebäulichkeiten oder sogar (ausnahmsweise) letztere allein versetzt. Zwei Darlehen wurden an eingetragene Genossenschaften ohne Unterpfand gegeben. Scheiden wir aus den 649 Darlehen diejenigen aus, die seit dem Jahre 1887 zur Rückzahlung gelangt sind, auch diejenigen, bei denen aus ländlichen Orten nur Häuser (einschließlich Hofraithe und Hausgärten) als Versatz angenommen wurden, so verbleiben 585 Darlehen mit einem Darlehensbetrag von ℳ 2,361,828.

Es ergibt sich nun folgende statistische Uebersicht:

Digitized by Google

Digitized by Google

Deckungsverhältniß der in den Jahren 1887 —
ländlichen
(585 mit der Gesammt=
Die fruchttragenden Grundstücke

Kreis	1		2	
	Den vollen Betrag		3/4 bis voll	
	Ausbezahlte Summe M.	Anzahl	Ausbezahlte Summe M.	Anzahl
Konstanz . . .	300 550	9	87 000	8
Villingen . . .	12 250	2	33 000	2
Waldshut . .	4 000	1	—	—
Freiburg . . .	25 490	12	17 000	5
Offenburg . .	64 450	19	16 500	4
Baden . . .	31 090	13	13 200	3
Karlsruhe . .	126 525	56	59 200	14
Mannheim . .	260 158	90	155 250	23
Heidelberg . .	112 050	62	85 850	17
Mosbach . . .	230 110	85	158 150	35
	1 166 673	349	625 150	111
In Procenten des Gesammtbetrags . .	49 %	—	26 %	—
der Gesammtanzahl . . .	—	60 %	—	19 %

Digitized by Google

1891 ausbezahlten und noch bestehenden
Darlehen.
jumme von M. 2,361,828.)

deckten von den bewilligten Darlehen:

3		4		5	
2/3 bis 3/4		1/2 bis 2/3		weniger als 1/2	
Ausbezahlte Summe M.	Anzahl	Ausbezahlte Summe M.	Anzahl	Ausbezahlte Summe M.	Anzahl
69 800	3	29 500	3	—	—
—	—	11 600	3	—	—
—	—	—	—	—	—
30 700	5	4 000	1	—	—
23 000	4	10 200	3	15 000	1
8 000	1	8 600	3	—	—
46 700	13	33 400	12	18 230	6
42 300	14	63 300	16	36 850	7
20 300	4	12 200	3	18 900	3
35 125	10	27 300	9	5 000	1
275 925	54	200 100	53	93 980	18
12 %	—	9 %	—	4 %	—
—	9 %	—	9 %	—	3 %

Digitized by Google

Aus der Tabelle ist ersichtlich, daß von den 585 Darlehen nur 460, nämlich die Darlehen der Rubriken 1, 2, durchaus den Grundsätzen der Schrift über die ländlichen Darlehen der Rheinischen Hypothekenbank entsprechen. Bei einer nicht überaus individuellen Behandlung hätten 21 % der Darlehensanzahl und 25 % der Darlehensbeträge abgelehnt werden können. Dieselbe strenge und gewissenhafte Prüfung, die in dem einzelnen Fall zur Ablehnung eines formell anscheinend zulässigen Gesuchs führen kann, — und die dann von dem abgelehnten Darlehenssuchenden leicht als rigoros bezeichnet wird — führt auch zur Zulassung von formell auf den ersten Blick anscheinend nicht ganz den berechtigten Anforderungen entsprechenden, materiell aber sich als durchaus unbedenklich erweisenden Gesuchen.

§ 3.

Die Ablösung von Darlehen in der Gemeinde Helmsheim.

Die Bank hatte nach der Gemeinde Helmsheim im Jahre 1888 ein Darlehen von M. 7600 und im Jahre 1889 ein Darlehen von M. 2800, beide zu 4 %, gegeben.

Als der Plan entstanden war, zu versuchen ob in einer Anzahl badischer Gemeinden die dort bestehenden höher verzinslichen Hypotheken sämmtlich oder zu einem größeren Theil nach und nach durch niedriger verzinsliche Hypothekendarlehen der Bank abgelöst werden könnten, wurde uns die Gemeinde Helmsheim als eine solche bezeichnet, in der dieser Versuch zuerst gemacht werden könne. Bestimmend für die Wahl des Ortes waren die allgemeinen Verhältnisse dieser Gemeinde, insbesondere auch der Umstand, daß sich in Helmsheim ein gut geleiteter Kreditverein befindet, dessen Vorstand die Unterstützung des Versuchs in aller und jeder Richtung bereitwilligst zusagte.

Die wirthschaftlichen Verhältnisse von Helmsheim.

Helmsheim liegt an der Landstraße zwischen Bruchsal und Bretten, an der Bahnlinie Bruchsal-Bretten, hat jedoch keine Bahnstation. Die Eisenbahnstation Heidelsheim liegt

Digitized by Google

20 Minuten entfernt. Helmsheim hat circa 850 Einwohner, die sich fast ausschließlich vom Betrieb der Landwirthschaft ernähren. Der Ort hat 140 Häuser mit Oekonomiegebäulichkeiten, in denen durchweg Oekonomie in kleinerem oder größerem Umfang betrieben wird. Die Gemarkung ist 715 Hektar groß, darunter sind circa 100 Hektar Gemeindewald. Die Gesammtfläche der fruchttragenden Grundstücke beträgt nahezu 1800 Morgen und besteht vorwiegend in Aeckern, zu einem kleinen Theil in Wiesen und zu einem geringeren Theil in Weinbergen. Der Boden besteht aus Lehm, vermischt mit Mergel und ist fast durchweg sehr ergiebig. Er eignet sich zum Bau von Weizen, der auch reichlich gebaut wird. Auch gedeihen sämmtliche in der Landwirthschaft üblichen Pflanzungen, insbesondere Handelsgewächse (Tabak, Cichorie, Hanf). Die Wiesen liegen in dem von der Saalbach und einem kleineren Quellenbach durchflossenen Thal, sie können zum größten Theil bewässert werden und sind ergiebig. Weniger ergiebig sind die Weinberge, sie werden allmälich verschwinden. Durch ihre Lage eignen sie sich zur Umwandlung in andere fruchttragende Grundstücke. Die Bewirthschaftung der Güter ist relativ leicht: auf der einen Seite ist ein offenes, ebenes Thal, auf der anderen Seite sind leichte Anhöhen, die durch geschickte Anlage von Wegen ohne Mühe befahren werden können. Aus dem Wald wird den Gemeindebürgern jährlich eine kleine Gabe geliefert. Von 1800 Morgen bebauungsfähigen Bodens befinden sich nur circa 34 Morgen in todter Hand. Diese sind parzellenweise verpachtet. Die Katastervermessung ist in der Gemeinde vollständig durchgeführt. Dabei hat auch die Zusammenlegung von Grundstücken stattgefunden. Die Lagerbücher sind angelegt. Aus den Grundbüchern ergab sich, daß ein Morgen bester Lage einen Verkaufswerth von M. 1600 hat, ein Morgen geringster Lage (deren es aber nur wenige gibt) einen Verkaufswerth von M. 400. Der Durchschnittsverkaufswerth kann für den Morgen mit M. 1000 bis M. 1200 angenommen werden. Die Häuser haben, da wenig gebaut wird, einen guten Verkaufswerth. Sie sind in gutem Zustand. Die Brandkassenanschläge sind niedrig.

Digitized by Google

Die Grundsteueranschläge sollen ziemlich hoch gegriffen sein. Einen zuverlässigen Anhaltspunkt für die Werthbemessung der Liegenschaften sollen sie nicht bieten, Liegenschaften guter Qualität sind verhältnißmäßig niedrig, solche geringer Qualität verhältnißmäßig hoch taxirt. Die Gemeindeabgaben sind hoch. Die zu Gunsten der kleinen Landwirthe bewirkte Abschaffung der Schäferei und die Erbauung des Rath- und Schulhauses sollen die Ursache sein. Der Viehstand ist ausgezeichnet. Die Simmenthaler Race hat fast gänzlich die früheren geringeren Viehschläge ersetzt.

Außer dem ländlichen Kreditverein besteht noch eine Genossenschaft, welche die Einkäufe von Sämereien, Kraftfuttermitteln ꝛc. ꝛc. und den Verkauf der landwirthschaftlichen Produkte vermittelt. Die Genossenschaft hat auch eine Käserei gegründet, und zu diesem Zweck ein besonderes Gebäude errichtet.

In der Gemeinde hat in den letzten 8 Jahren nur eine, durch eigenthümliche Umstände herbeigeführte kleine Zwangsversteigerung stattgefunden. Konkurse waren in dieser Zeit nicht vorgekommen.

Abneigung gegen Annuitätendarlehen.

Der nach dem Ort delegirte Bankbeamte, auf dessen Bericht vom 18. Februar 1890 die obigen Mittheilungen beruhen, war beauftragt, namentlich dahin zu wirken, daß die Darlehensreflektanten nur Annuitätendarlehen wählen möchten. Er sollte den Reflektanten deutlich machen, wie sie bei Fortentrichtung derselben Gesammtzahlung, wie bisher, also ohne jede Erhöhung ihrer bisherigen Zahlung von $4^1/_2$ % beziehungsweise 5 % in der Lage seien, ihre Gesammtschuld in circa 55 Jahren (bei $4^1/_2$ %) und in circa $40^1/_2$ Jahren (bei 5 %) zu tilgen. Indessen begegnete die Aufnahme der Annuitätendarlehen dem entschiedensten und nicht zu überwindenden Widerspruch. Es wurde insbesondere von Einzelnen geltend gemacht, daß sie von ihren Eltern nur ein kleines Gut erhalten, das mitunter nicht hinreiche, einen eigenen Zug (zwei Kühe) zu halten. Es sei dann ihr Streben, durch Ankauf weiterer Grundstücke ihr Gut zu vergrößern. Was sie sich

Digitized by Google

erübrigen, werde zum Ankauf von fruchttragenden Grundstücken verwendet. Hierzu biete sich öfter Gelegenheit, weil die Töchter wohlhabender Landwirthe, die sich nach außerhalb verheirathen, ihren Liegenschaftsantheil zum Verkauf bringen.

Verhalten einzelner Gläubiger

Einzelne Gläubiger, denen Kapitalrückzahlung drohte, haben anscheinend versucht, Mißtrauen gegen die Bank wachzurufen. Es wurde von ihnen namentlich der Vermuthung Ausdruck gegeben, daß die Bank nach dem Erwerb der Hypotheken den Zinsfuß erhöhen werde. Dem gegenüber konnte allerdings darauf hingewiesen werden, daß eine Kündigung für eine Reihe von Jahren, bei Annuitätendarlehen sogar für die ganze Dauer der Tilgungszeit ausgeschlossen werden könne.

Von einzelnen Gläubigern wurde der Zinsfuß der bestehenden Darlehen sofort ermäßigt. Einige Landwirthe ließen sich durch diese Ermäßigung der bisherigen Bedingungen nicht bestimmen. Sie erklärten ihre Hypothekenschuld bei dem Institut aufnehmen zu wollen, dem sie die Wohlthat der Zinsermäßigung thatsächlich verdanken.

Im Laufe der Zeit entstanden noch mehrere Principienfragen:

Cession bestehender Hypotheken.

1) Können die bestehenden Hypotheken einfach an die Bank cedirt werden? Im Princip konnte die Bank die Frage unbedingt bejahen. Allein die Cession einer bestehenden Hypothek setzt die Mitwirkung des Hypothekengläubigers voraus. Also weder die Bank, noch der Hypothekenschuldner, auch wenn beide zusammenwirken, haben den entscheidenden Einfluß auf diese Form des Schuldübergangs. Wenn der Gläubiger es ablehnt, seine Forderung an die Bank zu cediren, so kann er nicht dazu gezwungen werden. Vielfach aber wird die Cession der bestehenden Hypothek nur deßhalb gewünscht, weil die Schuldner der Meinung sind, daß die Kosten der Cession bedeutend geringer seien, als die Kosten der Neubestellung einer Hypothek. Für das Großherzogthum Baden trifft das nicht zu. Wenn man beispielsweise für den Betrag von M. 1700

Digitized by Google

eine neue Hypothek bestellt, so belaufen sich die Kosten auf M. 16.50, die Kosten der Cession betragen M. 14.02. Die Bestellung einer neuen Hypothek von M. 2000 kostet M. 17.50, die Cession einer bestehenden Hypothek gleichen Betrags: M. 16.02. Eine neue Hypothek von M. 8000 kostet M. 31, die Cession einer solchen Hypothek kostet M. 30.42. Die Differenzen sind also so gering, daß sie nicht in Betracht kommen.

Belastung der Rathschreiber

2) Die zweite Prinzipienfrage ging dahin, ob durch eine gleichzeitige Ablösung einer größeren Anzahl bestehender Hypotheken und die damit verbundene Neuerrichtung von Hypotheken für den Rathschreiber nicht eine sehr erhebliche Belastung entstehe, die er unter Umständen kaum bewältigen könne? Die Bank hat aber einen solchen Geschäftsgang herausgebildet, daß dieser Belastung im Wesentlichen vorgebeugt ist. Der Rathschreiber sendet uns die Formulare der Auszüge aus dem Unterpfandsbuch mit dem Kontrolstempel und die Bedingungen der Bank werden autographisch in diese Formulare eingetragen. Dadurch wird dem Rathschreiber die Zeit und Mühe des Abschreibens der Darlehensbedingungen erspart.

Zahl der in Helmsheim bestehenden Hypotheken.

Wir erhielten ein Verzeichniß der Hypothekenkapitalien, die zu Lasten der einzelnen Mitglieder des örtlichen Kreditvereins bestanden, unter namentlicher Angabe des Schuldners, des Gläubigers und des Hypothekenzinsfußes. Unter den Hypothekenkapitalien waren die weitaus meisten zu $4^1/_2$ % bis 5 % verzinslich. Das Verzeichniß enthielt unter 67 Ordnungszahlen 44 Hypothekenschuldner. Gegen einzelne Hypothekenschuldner bestanden mehrere Einschreibungen, weßhalb die Ordnungszahl des Verzeichnisses statt auf 44: auf 67 lautete. Bei näherer Prüfung der einschlägigen Verhältnisse ergab sich, daß von den 44 Hypotheken 6 zur Uebernahme durch die Bank sich nicht eigneten. Von den übrigen 38 haben es 9 abgelehnt ihre Hypotheken von der Bank zu entnehmen. Einzelne beabsichtigten nämlich ihre Liegenschaften zu verkaufen, Andere sie unter die Kinder zu vertheilen ꝛc.

Digitized by Google

So blieben 29 Schuldner. Aber auch von diesen kamen wiederum einzelne nicht in Betracht, weil inzwischen die alten Gläubiger den Zinsfuß auf 4 % ermäßigten. Bei einzelnen war diese Ermäßigung erst eingetreten, nachdem die Bank die Zusagescheine bereits ausgefertigt und den Darlehensreflektanten zugestellt hatte. Einige Schuldner begnügten sich mit der Ermäßigung des Zinsfußes auf 4¼ % und wollten wegen der ihnen nicht erheblich erscheinenden Zinsdifferenz einen Wechsel in der Person des Gläubigers nicht eintreten lassen. Dagegen kamen einzelne Darlehensreflektanten hinzu, die in dem ursprünglichen Verzeichniß des Creditvereins nicht enthalten waren, vermuthlich also nicht Mitglieder des Kreditvereins waren oder es erst nachträglich geworden sind.

Direkte und indirekte Einwirkung der Bank auf die Ermäßigung des Hypothekenzinsfußes.

Im Ganzen haben wir in Helmsheim Ende 1891 nunmehr: 27 Darlehensposten mit M. 79,515, darunter M. 73,895 zu 4 % und M. 5820 zu 4¼ %.

Soweit erstreckte sich Ende 1891 die directe Einwirkung der Bank auf die Gestaltung der Hypothekenverhältnisse in Helmsheim. Indirect ist aber die Einwirkung gewesen, daß generell der Hypothekenzinsfuß in der Gemeinde mit einzelnen wenigen Ausnahmen auf 4 % beziehungsweise 4¼ % ermäßigt worden ist.

Die Mitwirkung des Kreditvereins Helmsheim

Die Ablösung bestehender Hypotheken wurde von dem örtlichen Kreditverein wirksam unterstützt. Er erklärte sich bereit, denjenigen Mitgliedern des Kreditvereins, die zur Neuerrichtung einer Hypotheke sich entschließen, die Hälfte der entstehenden Kosten zu ersetzen. Der Bank gegenüber war der Kreditverein bereit, den Incasso der Hypothekenzinsen bei seinen Mitgliedern zu übernehmen. Zu dem Zweck sollte die Bank dem Kreditverein jeweils eine Liste der fällig werdenden Zinsen zustellen. Der Kreditverein war bereit sodann die Zinsen in einer Summe uns zuzusenden, auch für diejenigen Mitglieder, die etwa verhindert sein würden, die Zahlung pünktlich zu leisten, in Vorschuß zu treten. Die Mitwirkung des Kreditvereins wurde auch für die Auszahlung der bewilligten, für die Rückzahlung der fälligen Kapitalien in Aussicht genommen.

Digitized by Google

Ueber diese Gesichtspunkte und deren Verallgemeinerung für die Ablösung von Hypothekendarlehen in anderen badischen Gemeinden ist seitens der Bank in der Generalversammlung des Verbands der landwirthschaftlichen Kreditgenossenschaften am 29. April 1890 (Bericht S. 14) eine kurze Darlegung gegeben worden.

Cession von Güterkaufschillingen.

Es sei hier generell noch darauf hingewiesen, daß die Bank für die Abstoßung von Güterkaufschillingen seitens der Kreditvereine ihre Unterstützung den Kreditvereinen zur Verfügung gestellt hat. Bekanntlich sind die Kreditvereine geneigt, manchmal auch durch örtliche Verhältnisse geradezu veranlaßt, Güterkaufschillinge zu erwerben. Die Festlegung von Geldern in solchen Kaufschillingen hat aber für Personalkreditgenossenschaften manches Bedenkliche. Die Bank hat die Genossenschaften ersucht, entweder rechtzeitig vor dem Erwerb solcher Kaufschillinge oder eventuell nach dem Erwerb mit ihr sich in's Benehmen zu setzen, um unter Wahrung auch der pekuniären Interessen der Vereine sie vor der Festlegung ihrer Mittel zu bewahren und gleichwohl die erstrebten lokalen Zwecke zu erreichen.

§ 4.

Die Funktion der Rheinischen Hypothekenbank als Geldausgleich- und Kreditstelle für den Badischen Verband der landwirthschaftlichen Kreditgenossenschaften.

In dem Bericht der Bank an das Großherzogliche Ministerium des Innern vom 9. Januar 1886 ist bereits, wie oben angegeben (§ 1 S. 9), darauf hingewiesen worden, daß die Bank es für möglich erachte, auch ihrerseits den landwirthschaftlichen Personalkredit zu fördern. Und auch in dieser Richtung fand sich Gelegenheit zum thatkräftigen Eingreifen.

Principielle Grundlagen.

Die principiellen Grundlagen für diese Förderung des landwirthschaftlichen Personalkredits sind in der General-

Digitized by Google

versammlung des Verbands der Kreditgenossenschaften vom 29. April 1890 mitgetheilt worden und sie mögen im Nachfolgenden aus dem Rechenschaftsbericht recapitulirt werden. In dem auf der Generalversammlung erstatteten Referate heißt es wörtlich:

Seit dem Jahre 1884 hat zwischen den ländlichen Kreditgenossenschaften im Großherzogthum Baden und der Filiale der Rheinischen Kreditbank in Karlsruhe ein sofort des Näheren zu erörterndes Vertragsverhältniß bestanden. In Folge gegenseitiger Vereinbarung und auf Grund weiterer von dritter Seite gegebenen Anregung ist gegen Ende des Jahres 1889 an die Rheinische Hypothekenbank in Mannheim die Anfrage gerichtet worden, ob sie bereit sei, in die bisherigen Funktionen der Rheinischen Kreditbank gegenüber den ländlichen Kreditgenossenschaften beziehungsweise gegenüber dem Verband derselben einzutreten. Es wurde dabei von Seiten des Verbandspräsidiums betont, daß dasselbe die bewährte Einrichtung einer Mittelstelle für den Geldausgleich in dem Verband nicht fallen lassen wolle.

Die Rheinische Hypothekenbank hat sodann über die Einzelheiten der bisherigen Beziehungen zwischen den Kreditgenossenschaften beziehungsweise dem Verband einerseits und der Filiale der Rheinischen Kreditbank andererseits Erhebungen veranstaltet, und es hat sich hierbei folgendes ergeben:

1) Die Filiale der Rheinischen Kreditbank war in erster Reihe eine Geldausgleichstelle. Die Uebernahme dieser Funktion unterliegt seitens der Rheinischen Hypothekenbank keinen erheblichen Bedenken.

2) Die Filiale der Kreditbank war aber auch gleichzeitig eine Kreditquelle für die ländlichen Kreditgenossenschaften. Jeder Genossenschaft, welche dem Verband angehört, wurde ein bestimmter ziffermäßiger Kredit eingeräumt. Dieser ziffermäßig eingeräumte Kredit ist für jede Genossenschaft, je nach ihrer Mitgliederzahl, verschieden hoch. Es ergibt sich hieraus eine nicht unerhebliche Gesammtsumme des Kredits. Der thatsächlich von allen Genossenschaften in Anspruch genommene

Digitized by Google

Gesammtkredit ist aber beträchtlich geringer als diese ziffermäßig normirte, nur auf dem Papier stehende Gesammtkreditsumme.

Die Organe der Rheinischen Hypothekenbank haben in Erwägung gezogen, ob und inwieweit die Bank in der Lage sei, auch in dieser Hinsicht die bisherige Function der Rheinischen Kreditbank zu übernehmen. Die statutarische Berechtigung hierfür ist unzweifelhaft. Die Besonderheit der Geschäftsbeziehung besteht für die Hypothekenbank darin, daß sie auf Grund der hier in Betracht kommenden Darlehen an die Genossenschaften Obligationen nicht ausgeben darf. Wenn die Bank Hypothekendarlehen gewährt, so machte sie ihre festgelegten Gelder wieder flüssig durch die Ausgabe von Pfandbriefen. Wenn sie an Provinzen, Kreise, Bezirksverbände, Gemeinden und andere öffentliche Corporationen, welche ein gesetzliches Umlagerecht besitzen, Darlehen gibt, so macht sie auch diese in solcher Weise festgelegten Gelder wieder flüssig, indem sie Communalobligationen ausgibt. Diejenigen Darlehen, welche sie an die ländlichen Kreditgenossenschaften ohne hypothekarische Sicherheit gewährt, kann sie nicht wieder flüssig machen. Die Bank legt also Theile ihres Aktienkapitals fest und es stehen ihr auch zur Flüssigmachung ihres Kapitals nicht diejenigen Wege offen, die eine Personalkreditbank, also auch die Filiale der Rheinischen Kreditbank hat.

Diese Thatsachen und Erwägungen legen der Rheinischen Hypothekenbank eine gewisse Reserve in der Gewährung solcher Kredite auf, welche nicht wieder mobilisirt (flüssig gemacht) werden können. Gleichwohl hat die Bank beschlossen entgegenzukommen und die für die ländlichen Kreditgenossenschaften nothwendigen Krediteinräumungen zu bewilligen. Bestimmend war hierfür zunächst die Erwägung, daß, wie schon oben bemerkt wurde, der thatsächlich in Anspruch genommene Kredit geringer ist als der ziffermäßig eingeräumte. Wenn die jeweilige Gesammtsumme des thatsächlich beanspruchten Kredits in den Grenzen von einigen hunderttausend Mark sich hält, so sind prinzipielle Bedenken nicht vorhanden. Es hat sich auch, wie die Verbandsleitung uns mittheilte,

Digitized by Google

herausgestellt, daß hauptsächlich jüngere Vereine, die in den genossenschaftlichen Gedanken sich noch nicht vollständig eingelebt haben, nicht die sachgemäßen Grenzen in der Inanspruchnahme des Kredits eingehalten haben, daß aber allmählich die Correctur sich ergeben habe. Wir haben uns ferner vergegenwärtigt, daß die Rheinische Hypothekenbank ganz besonders in der Lage ist, den Ursachen nachzugehen, aus welchen seitens einzelner Vereine ein höherer Kredit beansprucht wird. Sie wird also individualisiren und nicht summarisch verfahren. Eine dieser Ursachen kann sein, daß ein Verein Kaufschillingsforderungen erworben hat. Dann kann die Cession dieser Kaufschillingsforderungen an die Bank in Aussicht genommen werden, und zwar je nach Lage des Falles mit oder ohne Haftbarkeit des Vereins, aber unter allen Umständen mit der Verpflichtung des Incasso zu Gunsten der Bank. Für die seitens eines Vereins eintretende Haftbarkeit kann eine Delkredereprovision demselben unter Umständen zugestanden werden. Die Vereine können aber auch, wenn es sich um größere Kaufschillingsforderungen handelt, bevor sie dieselben erwerben, sich an die Bank wenden und nach deren Weisung alsdann diese Forderungen übernehmen, um sie an die Bank zu cediren, oder auch den direkten Erwerb durch die Bank vermitteln, immer unter Berücksichtigung der Gewährung einer Delcredereprovision, einer Incasso- oder einer Vermittlungsgebühr.

Die Bank wird sonach versuchen, Fühlung mit dem Geschäftsbetrieb der einzelnen Vereine zu erhalten und zu bewahren, und sie glaubt, daß auf diese Weise Mittel und Wege sich ergeben werden, damit die Vereine unter voller Erfüllung der ihnen gestellten Aufgaben gleichwohl einer Inanspruchnahme ungerechtfertigten Kredits nicht verfallen.

Die Bank wird aber auch persönlich mit Ihnen Fühlung zu nehmen versuchen und es wird daher jeweils ein Mitglied der Direction Ihren Jahresversammlungen anwohnen, in denselben über die Thätigkeit der Bank, soweit dieselbe auf die ländlichen Kreditgenossenschaften und das Verhältniß zum Verband derselben sich bezieht, Bericht erstatten und jedem ver-

Digitized by Google

tretenen Verein wird die Möglichkeit geboten sein, seine eigenen Wahrnehmungen in Betreff der Beziehungen zur Rheinischen Hypothekenbank darzulegen und Aufschlüsse zu erhalten.

Die Vereine wollen sich vergegenwärtigen, daß die Thätigkeit, in welche die Bank eintritt, keine für die letztere gewinnbringende ist. Sie übernimmt diese Thätigkeit in der Meinung und in der Absicht, den landwirthschaftlichen Personalkredit zu fördern, im Sinne einer gemeinnützigen Arbeit und geleitet von der Ueberzeugung, daß die Pflege des landwirthschaftlichen Personalkredits in einer engen Beziehung zur Pflege des ländlichen Bodenkredits steht. Sie hat daher auch vollkommen darauf verzichtet, in Betreff des commissionsweisen Kaufs oder Verkaufs von Effekten irgendwelche Verpflichtung für die Vereine zu constituiren. Sie gestattet Ihnen die Besorgung dieser Geschäfte ganz nach eigenem Ermessen.

Eben deßhalb aber gibt die Bank sich der Erwartung hin, daß die Vereine bestrebt sind, ihr die Erfüllung der bezeichneten Functionen thunlichst zu erleichtern.

Vereinbarung zwischen dem Verband der landwirthschaftlichen Kreditgenossenschaften und der Rhein. Hyp.-Bank.

Von diesen Gesichtspunkten ausgehend, ist die Vereinbarung zwischen dem Verband der landwirthschaftlichen Kreditgenossenschaften im Großherzogthum Baden und der Rheinischen Hypothekenbank geschlossen worden. Der Wortlaut der Vereinbarung lautet:

§ 1.

„Die Rheinische Hypothekenbank zu Mannheim übernimmt die Function als Geldausgleichstelle für die dem Verband angehörenden landw. Kreditgenossenschaften mit der Maßgabe, daß die Bank den als Einleger oder Anleiher mit ihr in Verbindung tretenden Verbandsvereinen gegenüber verpflichtet, bezw. berechtigt ist.

§ 2.

Der Verbandsvorstand gibt durch den Verbandsdirector der Bank die erforderlichen Nachweise über die Kreditfähigkeit der einzelnen Vereine, woraufhin die Bank die Höhe des jedem

Digitized by Google

Verein zu gewährenden Kredites bestimmt. Jeder Verein ist nur für den von ihm in Anspruch genommenen Kredit haftbar. Eine Solidarhaft der Vereine ist ausgeschlossen.

§ 3

Der Verbandsvorstand ist auf Erfordern der Bank verpflichtet, jederzeit durch einen Sachverständigen den Geschäftsgang der bei der Bank im Vorschuß befindlichen Vereine zu prüfen und wird das Resultat jeweils der Bank mittheilen.

§ 4.

Jedem dem Verband angehörenden Verein wird ein Conto in den Büchern der Bank eröffnet. Außerdem wird die Bank ein besonderes Register über die Umsätze der Verbandsvereine mit der Bank führen, in welch letzteres den Mitgliedern des Verbandsvorstandes Einsicht jederzeit gestattet ist.

§ 5.

Die von einem Verbandsverein eingezahlten Geldbeträge werden für die Regel demselben vom nächstfolgenden Tage nach der bei der Bank eingetroffenen Zahlung verzinst. Gelder, welche am Samstag bei der Bank eintreffen, werden erst von dem darauf folgenden Montag an verzinst. Folgt auf den Tag, an welchem die Gelder eintreffen, ein Feiertag, so findet gleichfalls die Gutschrift behufs Verzinsung erst von dem nächsten Werktag an statt. Entnimmt ein Verein Geld, so beginnt die Verzinsung einen Tag vor der Absendung, sofern und insoweit die Summe sein eigenes Guthaben überschreitet. Der Zinsfuß für die Einlagen wird jeweils nach Maßgabe des Geldstandes der Ausgleichskasse von dem Verbandsdirector im Einvernehmen mit der Bank bestimmt.

§ 6.

Ist durch die Geldentnahme der Vereine die Ausgleichskasse erschöpft, so ist die Bank verpflichtet, das weiter erforderliche Geld aus eigenen Mitteln bis zu dem gewährten Kredit

Digitized by Google

vorzuschießen. Solche Vorschüsse werden der Bank zu einem zu vereinbarenden Zinsfuß so lange und in so weit verzinst, als sie nicht durch Zufluß neuer Vereinsgelder in die Ausgleichskasse gedeckt erscheinen.

§ 7.

Jeder Verein, welcher Geld aus der Ausgleichskasse entnommen hat, ist verpflichtet, mit der Kasse im Laufe des Semesters mindestens einen doppelten Umschlag (des als Darlehen entnommenen Betrags) zu machen. Jedenfalls ist der Bank die Provision vom doppelten Betrage der höchsten Summe des während des Semesters benützten Kredites zu vergüten.

§ 8.

Die Bank gibt nach Schluß jeden Kalenderhalbjahres jedem Vereine unter Einsendung eines Auszugs Mittheilung über den Stand seines Kontos, welche nach Richtigbefund durch Unterzeichnung der üblichen Formulare von den betreffenden Vereinen anzuerkennen ist. Reklamationen sind längstens innerhalb vier Wochen nach Zustellung des Rechnungsauszuges bei der Bank geltend zu machen. Nach Schluß jeden Kalenderhalbjahres gibt die Bank ebenfalls vermittelst eines Buchauszuges dem Verbandsvorstand zu Handen des Verbandsdirektors Nachweis über die Geschäfte mit den Verbandsvereinen im abgelaufenen Halbjahre.

§ 9.

Die Bank erhält für ihre Mühewaltung eine halbjährliche Provision von $^1/_{10}$ % des Umschlags der Vereine mit der Bank (d. h. der größeren Seite im Conto-Corrent, excl. der Saldi vom vorhergehenden Halbjahr), außerdem trägt jeder Verein die für ihn erwachsenden Portoauslagen.

§ 10.

Den aus den Geldgeschäften mit den Vereinen erwachsenen Gewinn (Ueberschuß der Zinsen der von den Vereinen

Digitized by Google

entnommenen Beträge über die für Einlagen an die Vereine zu zahlenden Zinsen) stellt die Bank dem Verbandsvorstand zur Verfügung.

§ 11.

Der Verbandsvorstand wird den Vereinen empfehlen, Gelder, welche sie an die Bank einsenden wollen, jeweils so rechtzeitig einzusenden, daß sie einen Tag vor Ultimo bei der Bank eintreffen und Gelder, welche sie von der Bank entnehmen wollen, in den Tagen jeweils vom 2.—29. der betreffenden Monate zu entnehmen, auch thunlichst frühzeitig der Bank davon Kenntniß zu geben, in welcher Höhe die Einsendung oder die Entnahme von Geldern bevorsteht.

§ 12.

Diese Vereinbarung tritt am 1. April 1890 in Kraft und ist vorläufig bis zum Schluß des Jahres 1890 giltig. Wird von keiner Seite wenigstens ein Vierteljahr vor Ablauf des Zieles gekündigt, so läuft die Vereinbarung stillschweigend für ein weiteres Kalenderjahr und so fort bis die einvierteljährige Kündigung erfolgt." —

Hierzu bemerkte das Direktionsmitglied der Bank als Referent noch folgendes:

Einige Erläuterungen des Vertrags.

Die Grundlage unserer Geschäftsbeziehungen ist gegenseitiges Vertrauen und Voraussetzung unserer Geschäftsbeziehungen, wenn dieselben Dauer haben sollen, ist die durchaus loyale und verständnißvolle Benützung der Geldausgleichstelle, die mit dem 1. Juli für Sie neu ins Leben tritt. Darauf weist schon der Rechenschaftsbericht an die erste Delegirtenversammlung des Verbands vom 20. Februar 1885, Seite 5 hin: „Der Verband ist schon jetzt für die Erzielung eines ziemlich vollständigen Geldausgleichs unter den Verbandsvereinen stark genug, sofern nur die Geldausgleichstelle von denselben so benutzt wird, wie es dem eigentlichen Zwecke der Ausgleichstelle entspricht, d. h. wenn die Vereine vorübergehend müßig liegende Gelder bei ihr verzinslich anlegen und

Digitized by Google

ebenso einen etwaig vorhandenen Geldbedarf daselbst entnehmen. Je vollständiger in Folge dessen der Geldausgleich sich vollzieht, um so größer ist der Nutzen für alle Verbandsvereine. Dieselben haben es also größtentheils selbst in der Hand, durch rege, verbandstreue Benützung der Ausgleichstelle sich und ihren Schwestervereinen Geldvortheile zu sichern" — Auch die nachfolgenden Rechenschaftsberichte sprechen sich in demselben Sinn aus und ich kann diese Anschauung nur billigen. Die Schaffung einer Geldausgleichstelle beruht auf dem richtigen Gedanken, daß bei einzelnen Vereinen ein überreicher Zufluß an Geld stattfindet, während gleichzeitig andere Vereine Geldbedarf haben, und handelt es sich nun darum, den Geldüberfluß der einen für den Geldbedarf der anderen zu verwenden, auf diese Weise den ersteren die Versuchung zu nehmen, daß sie Geschäfte machen, welche dem Charakter und der Aufgabe derselben nicht entsprechen, den letzteren aber relativ billigeres Geld zu verschaffen. Solche Geschäfte, welche dem Charakter eines landwirthschaftlichen Kreditvereins nicht entsprechen, sind die Effectenspeculationsgeschäfte und auch die dauernde Anlage von Geldern in hypothekarischen Forderungen. Die Effectenspeculation ist ein geschäftlicher Fehler, welcher sich im Laufe der Zeit unzweifelhaft rächt. Was aber die Anlage von Geldern in hypothekarischen Forderungen betrifft, so kann Dem durch die Beziehungen zur Hypothekenbank in einer überaus einfachen, den beiderseitigen Interessen entsprechenden Weise, künftighin begegnet werden. Unklug würde es sein, die Beziehung zur Hypothekenbank für den Geldausgleich zu vernachlässigen und lediglich die Bank als Kreditquelle zu benutzen, ein Verfahren, das verhältnißmäßig rasch aufgedeckt und dann auch sein Ende erreichen würde.

Zur Beleuchtung einzelner Punkte wurde von demselben Referenten noch Folgendes ausgeführt:

1. Wenn der eine Verein sieht, daß ihm Geld zu reichlich zuströmt, der andere Verein aber im Gegentheil bemerkt, daß ihm Geld nicht zufließt, oder entzogen wird, so hat er fast stets ein Mittel, um regulirend einzugreifen: Der große

Digitized by Google

Regulator ist der Zinsfuß. Derjenige Verein, der Geldüberfluß hat, kann den Zinsfuß für die ihm zuströmenden Gelder herabsetzen, der an Geldmangel leidende Verein kann den Zinsfuß erhöhen.

2. Was die Verzinsung der von den Vereinen bei der Bank eingezahlten Gelder betrifft, so bitten wir auf das Prinzip Rücksicht zu nehmen: Wenn die Bank ihrerseits keine Zinsen machen kann, so kann sie auch keine vergüten. Darauf beruhen die Bestimmungen des § 5 des Vertrags: wenn die eingezahlten Geldbeträge Samstags bei der Bank eintreffen, so werden die Beträge nicht vom Sonntag, sondern erst vom Montag an verzinst. Nehmen wir aber an, die Gelder treffen Samstag ein und werden Montag wieder an Vereine herausgegeben, so ist für diese eine Zinsgewährung nicht möglich. Gerade so verhält es sich, wenn statt des Sonntag ein Feiertag dazwischen liegt, und es ist auch genau so, wenn nicht derjenige Verein, der das Geld eingezahlt hat, sondern ein anderer Verein das Geld zieht.

3. Es ist auch ferner im Geschäftsverkehr zu wünschen, daß die Vereine nicht an Ultimo oder einen Tag vorher Gelder erheben und daß sie einzuzahlende Gelder so rechtzeitig einzahlen, damit sie auf Ultimo zur Verfügung der Bank sind, daß sie ferner, sobald und soweit sie Geldbedarf für sich voraussehen, sofort der Bank davon Kenntniß geben, damit sie thunlichst frühzeitig davon unterrichtet ist. Die Vereine haben sich zu vergegenwärtigen, daß im bankmäßigen Geschäftsverkehr für die verzinsliche Anlage der Gelder die Disposition für einen Monat möglichst vorausgesetzt werden muß. Hierauf beruht der § 11 der Vereinbarung.

Auf die Anfrage, ob die Bank auch bereit sei, anderweite Geldgeschäfte für die Kreditvereine zu besorgen, z. B. Auszahlungen in's Ausland, An- und Verkauf von Werthpapieren für Vereinsmitglieder, erwiederte das Direktionsmitglied der Bank, daß man die Aufgabe der Rheinischen Hypothekenbank als Geldausgleichstelle für die Kreditvereine

Digitized by Google

als eine gemeinnützige Thätigkeit auffasse; es sei ihm also lieber, wenn derartige Geldgeschäfte durch irgend ein Bankhaus geschehen würden; wenn es aber allenfalls von einem oder dem andern Verein verlangt würde, werde es auch die Rheinische Hypothekenbank aus Gefälligkeit besorgen oder durch ein Bankhaus besorgen lassen. In diese Geschäftsbranche greife er aber im Allgemeinen nicht gerne ein. Dagegen lasse sich die Möglichkeit in Erwägung ziehen, daß Verbandsvereine bei den Filialen der Rheinischen Kreditbank in Karlsruhe, Freiburg, Konstanz ꝛc. Gelder für die Ausgleichstelle einzahlen oder erheben könnten, es sei dabei jedenfalls nöthig, daß man der Rheinischen Hypothekenbank rechtzeitig von einem solchen Vorhaben Kenntniß gebe, worauf letztere entsprechende Weisung werde ergehen lassen. S. auch Rechenschaftsbericht für die Generalversammlung des Verbandes der landw. Kreditgenossenschaften vom 28. April 1891, S. 9 ff.

Schlußwort.

Die Rheinische Hypothekenbank als Landeskreditanstalt für Baden.

Aus dem Vorstehenden dürfte sich ergeben, daß die Rheinische Hypothekenbank mit Erfolg bemüht gewesen ist, die Funktion einer Landeskreditanstalt für das Großherzogthum Baden zu versehen. Sie ist unausgesetzt bestrebt gewesen, die denkbaren oder gedachten Vortheile eines staatlich organisirten Instituts ohne dessen Nachtheile und insbesondere ohne jede pekuniäre Verpflichtung und Verantwortlichkeit für den Staat zu combiniren mit den thatsächlichen Vortheilen, die ein seines engen Zuhammenhangs mit dem badischen Staat sich bewußtes Privatinstitut zu Gunsten der Förderung der badischen Landwirthschaft zu bieten vermag. Und wir schließen mit den Worten unseres unter dem 29. März 1890 an das Großherzogliche Ministerium des Innern erstatteten Jahresberichts:

Digitized by Google

Die Frage des ländlichen Bodenkredits ist eine sehr complicirte. Einfache und durchsichtige Vorschriften auf dem Gebiete des materiellen und formellen Hypothekenrechts, Ausbreitung und Förderung des ländlichen Personalkredits, dauernde Unterweisung der ländlichen Bevölkerung in Betreff der richtigen Benutzung des Personalkredits einerseits, des Bodenkredits anderseits: Das sind Aufgaben, die in einem untrennbaren Zusammenhang stehen und an deren Lösung wir uns gerne nach Kräften betheiligen.

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

W. Parsch
eiting/Obb.

Digitized by Google